

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



202

NOVIEMBRE-DICIEMBRE

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
TERESA BEATRIZ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ
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. **202**

NOVIEMBRE-DICIEMBRE 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	42
	Teresa Beatriz Sánchez Hernández	
I.1.	RESOLUCIÓN JUS/2966/2019, de 12 de noviembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad núm. 1 de Sant Vicenç dels Horts que suspende la inscripción de una escritura de constitución de servidumbre (DOGC 20/11/2019). SERVIDUMBRE	43
I.2.	RESOLUCIÓN de 4 de diciembre de 2019, dictada en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Terrassa número 5 por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación, elevación a público de un documento privado de compraventa y agrupación (DOGC 24/12/2019). SEGREGACIÓN, ELEVACIÓN A PÚBLICO DOCUMENTO PRIVADO. AGRUPACIÓN. COMPRAVENTA	45
I.3.	RESOLUCIÓN de 9 de diciembre de 2019, dictada contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad número 5 de Barcelona que suspende la inscripción de una escritura de herencia porque en el testamento que la rige, otorgado por una persona sujeta a curatela, no se han cumplido los requisitos del artículo 421-9 del Código civil de Cataluña (DOGC 24/12/2019). HERENCIA. TESTAMENTO	47
I.4.	RESOLUCIÓN de 19 de diciembre de 2019, dictada en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 11 de Barcelona que suspende la inscripción de una escritura de compraventa porque no existe una coincidencia indudable entre los datos de la finca a que se refiere la documentación adjunta a la escritura y los datos que resultan del registro (DOGC 10/01/2020). CÉDULA HABITABILIDAD. CERTIFICADOS CATASTRAL Y ENERGÉTICO	49
II	RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA	51
	A. Basilio Javier Aguirre Fernández	
	B. Pedro Ávila Navarro	
II.A.	Basilio Javier Aguirre Fernández	52
II.A.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	52
	Registro de Madrid n.º 47	
	<i>PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE USO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO</i>	

II.A.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	53
	Registro de Chiclana de la Fronteras n.º 2 <i>SEGREGACIÓN DE FINCA: APLICABILIDAD DEL ART. 28.4 DE LA LEY DEL SUELO</i>	
II.A.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	53
	Registro de Águilas <i>DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: SERVIDUMBRES DE USO PÚBLICO</i>	
II.A.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	55
	Registro de Rivas Vaciamadrid <i>BIENES GANANCIALES: DONACIÓN HECHA POR UNO DE LOS CÓNYUGES RATIFICADA POSTERIORMENTE POR EL OTRO</i>	
II.A.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	55
	Registro de Elche n.º 3 <i>CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD DE UNA CONDICIÓN RESOLUTORIA</i>	
II.A.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	55
	Registro de Valencia n.º 8 <i>BIENES DE INTERÉS CULTURAL EN VALENCIA: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO</i>	
II.A.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	56
	Registro de Valencia n.º 8 <i>BIENES DE INTERÉS CULTURAL EN VALENCIA: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO</i>	
II.A.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)	57
	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.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)	58
	Registro de Jijona <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR</i>	

II.A.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)	59
	Registro de Cazalla de la Sierra <i>HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO Y DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS</i>	
II.A.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)	60
	Registro de Madrid n.º 22 <i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i>	
II.A.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)	61
	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.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)	62
	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.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)	65
	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.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 11 DE OCTUBRE DE 2019)	66
	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.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 14 DE OCTUBRE DE 2019)	68
	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.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	69
	Registro de Tarragona n.º 1 <i>HERENCIA: INTERPELLATIO IN IURE</i> <i>JURISDICCIÓN VOLUNTARIA: CALIFICACIÓN DE LA NOTIFICACIÓN AL INTERESADO</i>	

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE AGOSTO 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	71
Registro de Cartagena n.º 1	
<i>DOBLE INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE SI CONCURRE O NO</i>	
II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	72
Registro de Valencia n.º 11	
<i>CONCURSO DE ACREEDORES: DACIÓN EN PAGO EN LA FASE DE CONVENIO</i>	
II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	73
Registro de Madrid n.º 25	
<i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: CANTIDAD OBJETO DE RECLAMACIÓN</i>	
II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE AGOSTO 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	73
Registro de Eivissa n.º 3	
<i>BASES GRÁFICAS: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	74
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.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	75
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.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	76
Registro de Cartagena n.º 3	
<i>OBRA NUEVA: DEPÓSITO DEL LIBRO DEL EDIFICIO EN MURCIA</i>	
II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	77
Registro de Escalona	
<i>OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS PARA PRACTICAR LA NOTA MARGINAL DE CONSTANCIA DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN</i>	
II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)	78
Registro de Escalona	

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

- II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE AGOSTO DE 2019)**..... 80
 Registro de Escalona
 OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS PARA PRACTICAR LA NOTA MARGINAL DE CONSTANCIA DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN
- II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)**..... 81
 Registro de Escalona
 OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS PARA PRACTICAR LA NOTA MARGINAL DE CONSTANCIA DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN
- II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2019)**..... 83
 Registro de Daimiel
 PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017
- II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 24 DE OCTUBRE DE 2019)**..... 85
 Registro de Daimiel
 PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017
- II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)**..... 88
 Registro de Bilbao n.º 2
 HERENCIA: EFECTOS DE LA SEPARACIÓN O DIVORCIO SOBRE LA DISPOSICIÓN TESTAMENTARIA EN FAVOR DEL CÓNYUGE
- II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)**..... 89
 Registro de Palma de Mallorca n.º 3
 USUFRUCTO: NO ES ESENCIAL EL CARÁCTER VITALICIO
 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN
- II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)**..... 90
 Registro de Guadalajara n.º 3
 NOTA MARGINAL DE POSIBLE AFECTACIÓN POR UN FUTURO DESLINDE: HA DE CUMPLIRSE EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

II.A.34.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	91
	Registro de Guadalajara n.º 3 <i>NOTA MARGINAL DE POSIBLE AFECTACIÓN POR UN FUTURO DESLINDE: HA DE CUMPLIRSE EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO</i>	
II.A.35.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	92
	Registro de Guadalajara n.º 3 <i>NOTA MARGINAL DE POSIBLE AFECTACIÓN POR UN FUTURO DESLINDE: HA DE CUMPLIRSE EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO</i>	
II.A.36.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	93
	Registro de Madrid n.º 25 <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CONTROL DE LOS REQUISITOS DE LA CESIÓN DE REMATE</i>	
II.A.37.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	93
	Registro de Zaragoza n.º 9 <i>DERECHO FORAL ARAGONÉS: CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE PARIENTES</i>	
II.A.38.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	95
	Registro de Oviedo n.º 2 <i>ACTA NOTARIAL SUBSANATORIA: ALCANCE DEL ART. 153 RN</i>	
II.A.39.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	95
	Registro de Granollers n.º 3 <i>RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIAS DGRN Y DGDEJ DE CATALUÑA</i> <i>DERECHO INTERREGIONAL: PACTO DE SUMISIÓN EXPRESA EN MATERIA DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES</i> <i>CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA: NATURALEZA</i> <i>CLÁUSULA PENAL: ALCANCE DE LA MODERACIÓN JUDICIAL EX ART. 1154 CC</i>	
II.A.40.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	98
	Registro de Madrid n.º 6 <i>ARRENDAMIENTOS URBANOS: FORMA DE LA NOTIFICACIÓN AL ARRENDATARIO PARA EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO</i>	
II.A.41.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	100
	Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6 <i>TITULACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS: NATURALEZA Y EFECTOS</i> <i>HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD</i>	

II.A.42.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	102
	Registro de Alcázar de San Juan n.º 2 <i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i> <i>CONCURSO DE ACREEDORES: CASOS DE CONCURSO EXPRES O CON SIMULTÁNEA CONCLUSIÓN POR FALTA DE MASA</i>	
II.A.43.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	105
	Registro de Soria n.º 1 <i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.44.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	108
	Registro de Cádiz n.º 1 <i>RECURSO GUBERNATIVO: TRÁMITE DE RECTIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN IMPUGNADA</i> <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO NO DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL</i> <i>PROCEDIMIENTO REGISTRAL: NATURALEZA</i>	
II.A.45.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	109
	Registro de Cádiz n.º 11 <i>USUFRUCTO: NO ES ESENCIAL EL CARÁCTER VITALICIO</i> <i>PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN</i>	
II.A.46.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 3 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	110
	Registro de Madrid n.º 11 <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO NO DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL</i> <i>PRINCIPIO DE PRIORIDAD: EFECTOS</i>	
II.A.47.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	110
	Registro de Amposta n.º 1 <i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.48.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	113
	Registro de Amposta n.º 1 <i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	

II.A.49.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	115
	Registro de Lucena del Cid OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN	
II.A.50.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	117
	Registro de Albacete n.º 4 TÍTULO FORMAL: TRASLADO A PAPEL DE COPIA ELECTRÓNICA DE ESCRITURA	
II.A.51.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	118
	Registro de Zafra OBRA NUEVA: NO ES NECESARIA LICENCIA PARA LA PREVIA DEMOLICIÓN OBRA NUEVA: CERTIFICADO FINAL DE OBRA OBRA NUEVA: GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA	
II.A.52.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	119
	Registro de Estepona n.º 1 HERENCIA: SUCESIÓN SOMETIDA AL REGLAMENTO SUCESORIO EUROPEO Y ART. 28 LH	
II.A.53.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	120
	Registro de Madrid n.º 38 INEXACTITUD DEL REGISTRO: RECTIFICACIÓN RECTIFICACIÓN DE CABIDA: FINCA INTEGRADA EN UN PROYECTO DE RE-PARCELACIÓN TÍTULO FORMAL: REQUISITOS DE LA INSTANCIA PRIVADA	
II.A.54.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)	121
	Registro de San Lorenzo de El Escorial n.º 3 HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN	
II.A.55.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)	122
	Registro de Hoyos RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA	
II.A.56.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)	123
	Registro de Palma de Mallorca n.º 3 PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIONES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE HECHO	

II.A.57.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)	124
	Registro de Soria n.º 1 <i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017</i>	
II.A.58.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)	127
	Registro de Benavente-Puebla de Sanabria <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
II.A.59.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)	127
	Registro de Santa Coloma de Farners <i>PRIMNCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE</i>	
II.A.60.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)	128
	Registro de Alcobendas n.º 2 <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN</i>	
II.A.61.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)	129
	Registro de Telde n.º 1 <i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE SU CADUCIDAD TRAS LA SENTENCIA DE 7 DE JULIO DE 2017</i>	
II.A.62.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2019)	129
	Registro de Escalona <i>HERENCIA: SUCESIÓN DE UN FRANCÉS A LA QUE NO ES APLICABLE EL REGLAMENTO SUCESORIO EUROPEO</i>	
II.A.63.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2019)	130
	Registro de Alicante n.º 4 <i>REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: APLICACIÓN DEL ART. 98 LEY 24/2001 EN CASOS DE PODERES OTORGADOS POR UNA SOCIEDAD CUANDO NO ESTÁN INSCRITOS EN EL RM</i>	
II.A.64.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2019)	131
	Registro de Alcoy <i>HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD</i>	
II.A.65.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2019)	132
	Registro de Mataró n.º 2 <i>CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA: EFECTOS DE NO APORTARLA</i>	

- II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 132
 Registro de Eivissa n.º 4
CALIFICACIÓN REGISTRAL: UNITARIA E INDEPENDIENTE
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA
- II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 133
 Registro de Zaragoza n.º 9
CONCURSO DE ACREEDORES: COMPETENCIA DEL JUEZ DEL LETRADO DE ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA EN LAS ADJUDICACIONES EN VÍA DE LIQUIDACIÓN
- II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 134
 Registro de Cuéllar
EXPEDIENTE DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO: MANDATO DE CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN CONTRADICTORIA
- II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 135
 Registro de Corcuvién-Muros
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO
- II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 136
 Registro de Vélez Málaga n.º 3
RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA
- II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 137
 Registro de Ponferrada n.º 1
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PROCEDIMIENTO SEGUIDOS CONTRA LA HERENCIA YACENTE
- II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 138
 Registro de Almagro
NOTA MARGINAL DE POSIBLE AFECTACIÓN POR UN FUTURO DESLINDE: HA DE CUMPLIRSE EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO
- II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 139
 Registro de Almagro
NOTA MARGINAL DE POSIBLE AFECTACIÓN POR UN FUTURO DESLINDE: HA DE CUMPLIRSE EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

II.A.74.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)	140
	Registro de Almagro <i>NOTA MARGINAL DE POSIBLE AFECTACIÓN POR UN FUTURO DESLINDE: HA DE CUMPLIRSE EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO</i>	
II.A.75.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)	141
	Registro de Almagro <i>NOTA MARGINAL DE POSIBLE AFECTACIÓN POR UN FUTURO DESLINDE: HA DE CUMPLIRSE EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO</i>	
II.A.76.	RESOLUCION DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)	142
	Registro de Barcelona n.º 6 <i>BENEFICIO DE EXONERACIÓN DEL PASIVO INSATISFECHO: EFECTOS RESPECTO DE LA HIPOTECA EN GARANTÍA DE DEUDA AJENA</i>	
II.A.77.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)	143
	Registro de San Sebastián de la Gomera <i>EXPEDIENTE DE DOMINIO JUDICIAL PARA LA REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS</i>	
II.A.78.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)	143
	Registro de Molina de Segura n.º 1 <i>ASIENTO DE PRESENTACIÓN: CAUSAS DE DENEGACIÓN</i>	
II.A.79.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)	144
	Registro de Lepe <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN DEL PACTO QUE LO PERMITA</i>	
II.A.80.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)	145
	Registro de Terrassa n.º 2 <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL</i>	
II.A.81.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)	146
	Registro de Villacarrillo <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE INSCRIPCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES: REQUISITO DE LA FIRMEZA</i>	

II.A.82.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019.)	147
	Registro de Santiago de Compostela n.º 1 <i>ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO: INTRODUCCIÓN DE MODIFICACIONES</i>	
II.A.83.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)	147
	Registro de Valencia n.º 10 <i>HERENCIA: DISPOSICIÓN TESTAMENTARIA EN FAVOR DEL CÓNYUGE QUE YA NO LO ES AL ABRIRSE LA HERENCIA</i>	
II.A.84.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)	148
	Registro de Palma de Mallorca n.º 8 <i>USUFRUCTO: NO ES ESENCIAL EL CARÁCTER VITALICIO</i> <i>PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN</i>	
II.A.85.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)	149
	Registro de Navalcarnero n.º 2 <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA: FORMA DE LAS NOTIFICACIONES</i>	
II.A.86.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)	150
	Registro de Dos Hermanas n.º 2 <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i> <i>RECTIFICACIÓN DE CABIDA: PROCEDIMIENTOS</i>	
II.A.87.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)	152
	Registro de Cuenca <i>CONCESIÓN MINERA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE SU TRANSMISIÓN</i>	
II.A.88.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)	153
	Registro de Bilbao n.º 6 <i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i>	
II.A.89.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)	154
	Registro de Manilva <i>PARCELACIÓN URBANÍSTICA: CONCEPTO Y ACTOS ASIMILADOS</i>	
II.A.90.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)	155
	Registro de Zafra	

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

- II.A.91. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)** 157
 Registro de Zafra
CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO
- II.A.92. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)** 158
 Registro de Móstoles n.º 3
SUBASTA NOTARIAL: CORRECTA IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA SUBASTADA
- II.A.93. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)** 159
 Registro de Torredembarra
HIPOTECA: CADUCIDAD CONVENCIONAL
- II.A.94. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)** 160
 Registro de Tui
HIPOTECA: EXTENSIÓN A LA FINCA RESULTANTE DE UNA AGRUPACIÓN
- II.A.95. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)** 160
 Registro de Valdepeñas
PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017
- II.A.96. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)** 163
 Registro de Córdoba n.º 3
PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO POR DEUDAS A LA HACIENDA PÚBLICA: NUEVO RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN TRAS EL RD 1071/2017
- II.A.97. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)** 164
 Registro de Valencia n.º 11
DERECHO DE HABITACIÓN: PUEDE UTILIZARSE LA EXPRESIÓN NUDA PROPIEDAD
- II.A.98. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)** 165
 Registro de Úbeda n.º 1
ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN
TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: DOCUMENTOS JUDICIALES
RECURSO GUBERNATIVO: LEGITIMACIÓN PARA INTERPONERLO

II.A.99. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	166
Registro de Hoyos	
OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO EN EXTREMADURA	
OBRA NUEVA: LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN	
II.A.100. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	167
Registro de Baza	
INMATRICULACIÓN POR SENTENCIA: REQUISITOS	
II.A.101. RESOLUCION DE LA DGRN 04 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	167
Registro de Torrelaguna	
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR	
II.A.102. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	168
Registro de Villajoyosa n.º 2	
EXPROPIACIÓN FORZOSA: EL PROCEDIMIENTO HA DE DIRIGIRSE CONTRA EL TITULAR REGISTRAL	
II.A.103. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	171
Registro de Campillos	
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA	
II.A.104. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	172
Registro de Torrelavega n.º 1	
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE	
II.A.105. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	172
Registro de Eivissa n.º 4	
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA	
II.A.106. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	173
Registro de Tomelloso	
PROCEDIMIENTO ART. 203 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA	
II.A.107. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	174
Registro de Avilés n.º 2	
DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDIMIENTO	

II.A.108. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	174
Registro de Betanzos <i>INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.109. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	175
Registro de Málaga n.º 10 <i>REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001</i>	
II.A.110. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	176
Registro de Málaga n.º 10 <i>REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001</i>	
II.A.111. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	177
Registro de Alicante n.º 4 <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
II.A.112. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	178
Registro de San Sebastián n.º 2 <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DEMANDA CONTRA LA HERENCIA YACENTE</i>	
II.A.113. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	179
Registro de Valladolid n.º 7 <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
II.A.114. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	179
Registro de Cangas <i>HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD</i>	
II.A.115. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	180
Registro de A Pobra de Trives <i>RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i> <i>PRINCIPIO DE ROGACIÓN: INSCRIPCIÓN PARCIAL</i>	
II.A.116. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	181
Registro de Granada n.º 1 <i>PATRIA POTESTAD Y DEFENSOR JUDICIAL: CONFLICTO DE INTERESES EN LA ADJUDICACIÓN DEL USUFRUCTO UNIVERSAL AL PROGENITOR SOBREVIVIENTE EN CASOS DE OPCIÓN COMPENSATORIA</i>	

II.A.117. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	181
Registro de Vigo n.º 3 <i>CALIFICACIÓN REGISTRAL</i> : PLAZO <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO</i> : EL PROCEDIMIENTO HA DE DIRIGIRSE CONTRA EL TITULAR REGISTRAL	
II.A.118. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	182
Registro de Cieza n.º 2 <i>REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA</i> : ART. 98 LEY 24/2001 <i>CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO</i> : ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL	
II.A.119. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	183
Registro de Úbeda n.º 1 <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO</i> : REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN <i>TÍTULO INSCRIBIBLE</i> : NECESARIA EXPRESIÓN DE LA CAUSA	
II.A.120. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	184
Registro de Oviedo n.º 2 <i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH</i> : DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA	
II.A.121. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	185
Registro de Granada n.º 6 <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA</i> : CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DESPUÉS DE PRACTICAR LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS	
II.A.122. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	186
Registro de Villanova i la Geltrú n.º 2 <i>SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA</i> : REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN	
II.A.123. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	186
Registro de Murcia n.º 8 <i>HERENCIA</i> : INTERVENCIÓN DE LOS HEREEDROS EN LA PARTICIÓN <i>LEGADOS</i> : NECESIDAD DE ENTREGA	
II.A.124. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	188
Registro de Murcia n.º 7	

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

II.A.125. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	189
Registro de Altea <i>HIPOTECA: EXTINCIÓN DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL CON ELEMENTOS PRIVATIVOS GRAVADOS</i>	
II.A.126. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	190
Registro de Valencia n.º 3 <i>NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: INTERPRETACIÓN ART. 254 LH</i>	
II.A.127. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	190
Registro de Ferrol <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.128. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	191
Registro de Santa María de Guía <i>MENCIONES: NO HAN DE ACCEDER AL REGISTRO</i>	
II.A.129. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	192
Registro de Mancha Real <i>EXPROPIACIÓN FORZOSA: INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL</i> <i>EXPROPIACIÓN FORZOSA: BASE GRÁFICA</i>	
II.A.130. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	193
Registro de A Coruña n.º 6 <i>PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE SOBRE PARTE DE ELEMENTOS COMUNES</i>	
II.A.131. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2019)	194
Registro de Medio Cudello-Solares <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: LIBERTAD ARRENDATICIA</i> <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA</i> <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: ANOTACIÓN DE EMBARGO CADUCADA</i>	
II.A.132. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	196
Registro de Aoiz	

*RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO
 PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NECESARIA PRESENTACIÓN DEL TESTIMONIO DEL DECRETO DE ADJUDICACIÓN Y DEL MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN CONJUNTAMENTE*

II.A.133. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	196
<i>Registro de Lalín PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS DE LA IDENTIDAD DE LA FINCA EN CASOS DE CONCENTRACIÓN PARCELARIA</i>	
II.A.134. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	197
<i>Registro de Elche n.º 4 CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO</i>	
II.A.135. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	198
<i>Registro de Navalcarnero n.º 2 LICENCIA ADMINISTRATIVA: CONSTANCIA REGISTRAL DE SUS CONDICIONES</i>	
II.A.136. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	200
<i>Registro de Terrassa n.º 2 HIPOTECA: FORMAS DE COTITULARIDAD</i>	
II.A.137. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	201
<i>Registro de Barcelona n.º 24 INSCRIPCIÓN: CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DE LOS ADQUIRENTES PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: FIRMEZA FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE: NO COMPATIBLE CON LA INTERPOSICIÓN DE RECURSO</i>	
II.A.138. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	202
<i>Registro de Jerez de la Frontera n.º 1 RECURSO GUBERNATIVO: CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS SUBSANATORIOS PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH: MODIFICACIÓN DE OBRA NUEVA</i>	
II.A.139. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	203
<i>Registro de Tomelloso BASES GRÁFICA: ES EL TITULAR DE LA FINCA EL QUE HA DE IDENTIFICAR LA BASE GRÁFICA QUE CORRESPONDE A LA FINCA</i>	

II.A.140. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	204
Registro de Madrid n.º 29 <i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i> <i>PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS</i>	
II.A.141. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	205
Registro de Madrid n.º 29 <i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i> <i>PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS</i>	
II.A.142. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	207
Registro de Palma de Mallorca n.º 8 <i>LIMITACIONES SOBRE INMUEBLES INCLUIDOS EN ZONAS DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL: EXIGENCIA DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA</i>	
II.A.143. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019.)	208
Registro de Chiclana de la Frontera n.º 1 <i>BIENES INSCRITOS A NOMBRE DE CÓNYUGES EXTRANJEROS CON SUJECCIÓN A SU RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: NECESIDAD DE ACREDITAR LA NORMAS DE ESE RÉGIMEN</i>	
II.A.144. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019)	209
Registro de Jerez de la Frontera n.º 1 <i>SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA: VENTA A TERCEROS SIN PREVIA LIQUIDACIÓN FORMAL</i>	
II.A.145. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019)	210
Registro de Málaga n.º 3 <i>EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO: OPOSICIÓN FORMULADA EN EL EXPEDIENTE</i>	
II.A.146. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019):	211
Registro de Palma de Mallorca n.º 5 <i>USUFRUCTO: NO ES ESENCIAL EL CARÁCTER VITALICIO</i> <i>PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN</i>	
II.A.147. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019)	212
Registro de El Puerto de Santa María n.º 4 <i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC</i> <i>RESOLUCIONES DE LA DGRN: IMPORTANCIA DE SU DOCTRINA</i>	

- II.A.148. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 213
 Registro de Guía de Isora
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: IDENTIDAD DE LA FINCA CON EL TÍTULO PREVIO
- II.A.149. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 214
 Registro de Telde n.º 1
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD
- II.A.150. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2019)**..... 215
 Registro de Altea
TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: AUTO DE HOMOLOGACIÓN DE TRANSACCIÓN JUDICIAL
- II.A.151. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2019)**..... 216
 Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 4
PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA
- II.A.152. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2019)**..... 216
 Registro de Logroño n.º 2
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INEXISTENCIA DE DOBLE TÍTULO EN LOS CASOS DE DERECHO DE TRANSMISIÓN
- II.A.153. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2019)**..... 217
 Registro de Madrid n.º 38
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SUPUESTOS EN LOS QUE EL TITULAR REGISTRAL HA FALLECIDO
- II.A.154. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2019)**..... 219
 Registro de Sueca
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA
- II.A.155. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2019)**..... 219
 Registro de Benabarre
*REQUISITOS FISCALES: PRESUPUESTO PARA LA CALIFICACIÓN
 PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA*

II.A.156. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2019)	220
Registro de La Bañeza	
<i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DOCUMENTOS EXIGIBLES PARA INICIARLO</i>	
II.A.157. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2019)	221
Registro de Madrid n.º 14	
<i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO NO DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL</i>	
II.A.158. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)	222
Registro de Algete	
<i>DIVISIÓN DE FINCAS: DIVISIÓN HORIZONTAL TUMBADA</i>	
<i>DIVISIÓN DE FINCAS: GEORREFERENCIACIÓN</i>	
II.A.159. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)	224
Registro de Mahón	
<i>ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN</i>	
<i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i>	
II.A.160. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)	225
Registro de Madrid n.º 20	
<i>VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: RÉGIMEN DE LA PROHIBICIÓN DE DISPONER RD 801/2005</i>	
II.A.161. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)	225
Registro de Estella-Lizarra n.º 1	
<i>REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN</i>	
<i>SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO: FUNCIÓN DE FEDATARIO PÚBLICO</i>	
<i>SEGREGACIÓN DE FINCA: LICENCIA</i>	
II.A.162. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)	226
Registro de Madrid n.º 53	
<i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO NO DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL</i>	
II.A.163. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)	227
Registro de Tudela n.º 1	
<i>ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN</i>	
<i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i>	

II.A.164. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)	228
Registro de Valdepeñas	
<i>AGUAS PRIVADAS: INSCRIPCIÓN</i>	
II.A.165. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)	229
Registro de Nules n.º 1	
<i>ANOTACIÓN DE EMBARGO PRORROGADA ANTES DE LA LEC: POSIBLE APLICACIÓN DEL ART. 210 LH</i>	
II.A.166. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)	230
Registro de Madrid n.º 5	
<i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EL DERECHO HA DE ESTAR INSCRITO A NOMBRE DEL DISPONENTE</i>	
II.A.167. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)	230
Registro de Santa María de Guía	
<i>PROHIBICIONES DE DISPONER: INSCRIPCIÓN</i>	
II.A.168. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)	231
Registro de Arganda del Rey n.º 2	
<i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.169. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)	232
Registro de Arganda del Rey n.º 2	
<i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.170. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)	233
Registro de Estella-Lizarra	
<i>CONDICIÓN RESOLUTORIA: DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO ENTRE VARIAS FINCAS</i>	
II.A.171. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)	233
Registro de Alcorcón n.º 2	
<i>ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONTRATO PRIVADO: RENOVATIO CONTRACTUS</i>	
<i>DERECHO DE SUPERFICIE: SOBRE PARTE DE UNA FINCA</i>	

II.A.172. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)	234
Registro de Hoyos <i>PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.173. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)	235
Registro de Arganda del Rey n.º 1 <i>CALIFICACIÓN REGISTRAL: SENTIDO DEL CARÁCTER DE UNITARIA SEGREGACIÓN: NECESARIA APORTACIÓN DE BASE GRÁFICA</i>	
II.B. Pedro Ávila Navarro	237
II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	237
<i>Herencia: La disposición en favor del cónyuge no puede considerarse revocada por el divorcio posterior</i>	
II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	237
<i>Usufructo: El donante puede reservarse el usufructo y la facultad de disponer del mismo por testamento Donación: El donante puede reservarse el usufructo y la facultad de disponer del mismo por testamento</i>	
II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	238
<i>Documento administrativo: No puede inscribirse el expediente no seguido contra el titular registral</i>	
II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	238
<i>Hipoteca: Ejecución: El registrador no debe controlar los plazos del procedimiento para la cesión del remate</i>	
II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	239
<i>Aragón: Actuación por notoriedad de la junta de parientes</i>	
II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	239
<i>Derecho notarial: Rectificación de errores por el notario según el art. 153 RN</i>	
II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	240
<i>Compraventa: La sujeción voluntaria al Derecho común español comprenden de la condición resolutoria explícita</i>	

II.B.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	241
	<i>Compraventa:</i> Forma de notificación de la transmisión al arrendatario	
	<i>Derecho notarial:</i> Notificación por correo certificado y notificación personal por el notario	
II.B.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	241
	<i>Hipoteca:</i> Cancelación: No puede cancelarse por la cesión del crédito a través de su titulación	
II.B.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 Y 03 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	242
	<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.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	243
	<i>Principio de tracto sucesivo:</i> No puede tomarse anotación de embargo sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido	
II.B.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	243
	<i>Usufructo:</i> El donante puede reservarse el usufructo y la facultad de disponer del mismo por testamento	
	<i>Donación:</i> El donante puede reservarse el usufructo y la facultad de disponer del mismo por testamento	
II.B.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	244
	<i>Compraventa:</i> No puede inscribirse la de finca inscrita a nombre de persona distinta del vendedor	
II.B.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	244
	<i>Obra nueva:</i> Declaración sobre finca rústica	
	<i>Obra nueva:</i> La declaración sobre suelo de especial protección requiere certificado de la Administración sobre la fecha	
II.B.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	245
	<i>Derecho notarial:</i> Eficacia de la copia autorizada electrónica limitada a la finalidad para la que se expide	

II.B.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	245
	<i>Obra nueva:</i> La declaración no requiere licencia de demolición de la obra anterior	
	<i>Obra nueva:</i> El certificado del arquitecto director de la obra no necesita visado colegial	
	<i>Obra nueva:</i> La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada	
II.B.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	246
	<i>Herencia:</i> La limitación del art. 28 LH rige cualquiera que sea la nacionalidad del causante	
II.B.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	247
	<i>Rectificación del Registro:</i> Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho	
	<i>Doble inmatriculación:</i> Tiene su procedimiento especial y no puede tratarse como rectificación de error	
	<i>Urbanismo:</i> La rectificación de finca incluida en procedimiento reparcelatorio requiere conocimiento de la Administración actuante	
	<i>Título inscribible:</i> La instancia privada debe tener la firma legitimada o ratificarse ante el registrador	
II.B.19.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)	248
	<i>Herencia:</i> La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la adición a la partición	
II.B.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)	248
	<i>Descripción de la finca:</i> Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
	<i>Descripción de la finca:</i> Imprecisa descripción en el cambio de rústica a urbana	
II.B.21.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)	249
	<i>Propiedad horizontal:</i> No puede modificarse un elemento privativo sin inscribir previamente el régimen	
II.B.22.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)	250
	<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.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 250
Rectificación del Registro: Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho
Menores e incapacitados: Nombramiento de defensor judicial por conflicto de intereses
- II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 251
Herencia: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral
Documento judicial: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral
- II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 252
Documento judicial: No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la sentencia en juicio seguido contra persona distinta del titular registral
- II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 252
Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral
- II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 253
Título inscribible: Requisitos para inscripción de documentos extranjeros
- II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 253
Representación: La de quien otorga un poder en nombre de la sociedad debe entenderse en el juicio notarial de suficiencia
- II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 254
Hipoteca: Cancelación: La cancelación por caducidad pactada requiere los requisitos exigidos en el pacto
- II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 254
Compraventa: La aportación del certificado de eficiencia energética no es requisito para la inscripción
- II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 255
Rectificación del Registro: Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH

II.B.32.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)	255
	<i>Concurso de acreedores:</i> La aprobación del remate en ejecución hipotecaria corresponde al juez	
II.B.33.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)	256
	<i>Reanudación del tracto:</i> No es necesario mandamiento de cancelación de la inscripción contradictoria	
II.B.34.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)	256
	<i>Inmatriculación:</i> La reserva de parte de la finca para viales futuros no impide la inmatriculación	
II.B.35.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)	257
	<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
	<i>Exceso de cabida:</i> No puede encubrir la inmatriculación de una finca colindante	
II.B.36.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)	257
	<i>Herencia:</i> Posibilidad de procedimiento administrativo contra desconocidos herederos del titular registral	
	<i>Documento administrativo:</i> Posibilidad de procedimiento administrativo contra desconocidos herederos del titular registral	
II.B.37.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)	258
	<i>Documento administrativo:</i> No puede inscribirse el expediente no seguido contra el titular registral	
II.B.38.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)	259
	<i>Hipoteca:</i> Cancelación: No procede la de hipoteca por deuda ajena cuando se exonera esta en concurso de persona física	
II.B.39.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)	259
	<i>Reanudación del tracto:</i> El título alegado en el expediente no puede ser el que ha sido denegado por falta de previa inscripción	
II.B.40.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)	260
	<i>Asiento de presentación:</i> No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción	

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

- II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 260
Hipoteca: Ejecución: No puede seguirse el procedimiento extrajudicial si el pacto correspondiente no se inscribió
- II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 261
Rectificación del Registro: Necesita consentimiento de los titulares o resolución judicial
- II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 261
Herencia: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral
Documento judicial: Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía
- II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 262
Elevación a público de documento privado: Discordancia entre el documento privado y su elevación a público
- II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 262
Herencia: La disposición en favor del cónyuge no puede considerarse revocada por el divorcio
- II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 263
Donación: El donante puede reservarse el usufructo y la facultad de disponer del mismo por testamento
- II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 263
Derecho notarial: Notificación por correo certificado y notificación personal por el notario
Hipoteca: Ejecución: Notificaciones en el procedimiento extrajudicial
- II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 264
Exceso de cabida: Denegación por dudas de encubrir la agregación de terreno colindante

II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)	264
<i>Minas:</i> La aportación a sociedad de concesión minera sección D requiere autorización administrativa	
II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)	265
<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
<i>Doble inmatriculación:</i> Improcedencia de la nota marginal	
II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)	265
<i>Urbanismo:</i> Presunción de parcelación ilegal por venta de partes indivisas	
II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)	266
<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.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	266
<i>Separación y divorcio:</i> Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública	
<i>Bienes gananciales:</i> La comunidad sobre la vivienda privativa pagada durante el matrimonio requiere convenio de las partes	
II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	267
<i>Concurso de acreedores:</i> Error en los anuncios de la subasta notarial prevista en el plan de liquidación	
II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	268
<i>Hipoteca:</i> Cancelación: Puede cancelarse por caducidad convencional cuando se ha pactado plazo para la acción hipotecaria	
II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	268
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Extensión pactada de la hipoteca a las fincas agrupadas con la hipotecada	
II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	269
<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.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	269
<i>Herencia:</i> Desheredación: Para dejarla sin efecto es necesaria la intervención de los descendientes del desheredado	
II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	269
<i>Uso y habitación:</i> Pueden reservarse con transmisión de «nuda propiedad»	
II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	270
<i>Título inscribible:</i> No lo es la instancia privada con fotocopias	
<i>Recurso gubernativo:</i> Se presume la representación para presentar, pero no para el recurso	
<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
<i>Título inscribible:</i> No lo es la resolución de jurisdicción contenciosa en materias atribuidas al orden civil	
II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	271
<i>Obra nueva:</i> El libro del edificio solo es necesario para los de viviendas, en Extremadura	
<i>Obra nueva:</i> La licencia de primera ocupación es necesaria también en edificios industriales, en Extremadura	
II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	271
<i>Inmatriculación:</i> El registrador puede obtener la certificación catastral necesaria	
<i>Inmatriculación:</i> Puede hacerse por sentencia declarativa de la propiedad	
<i>Inmatriculación:</i> No puede inscribirse la sentencia si no coincide con la certificación catastral	
II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	272
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas	
II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	272
<i>Expropiación forzosa:</i> Debe intervenir el titular registral o el Ministerio Fiscal	
<i>Expropiación forzosa:</i> Para cancelar derechos posteriores es necesaria la nota de expedición de certificación vigente	

II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	273
<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.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	274
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Posibilidad contra desconocidos herederos del titular registral	
II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	274
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
<i>Exceso de cabida:</i> No puede encubrir otras operaciones registrales	
II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	275
<i>Inmatriculación:</i> Dudas fundadas del registrador sobre la identidad de la finca	
II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	275
<i>Doble inmatriculación:</i> Dudas no fundadas sobre la inexistencia de doble inmatriculación	
<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	276
<i>Inmatriculación:</i> Dudas no fundadas del registrador sobre la identidad de la finca	
II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	276
<i>Representación:</i> La de quien otorga un poder en nombre de la sociedad debe entenderse en el juicio notarial de suficiencia	
<i>Representación:</i> La finalidad y destinatario de la copia electrónica debe entenderse en el juicio notarial de suficiencia	
II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	277
<i>Herencia:</i> La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la partición	
<i>Herencia:</i> La vecindad catalana del causante debe probarse para fincas gananciales	

II.B.73.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	277
	<i>Herencia:</i> Requisitos de la ejecución hipotecaria contra desconocidos herederos del titular registral	
II.B.74.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	278
	<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
II.B.75.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	278
	<i>Hipoteca:</i> Cancelación: Solo procede por caducidad convencional cuando el plazo pactado se refiere al derecho real de hipoteca	
II.B.76.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	279
	<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
	<i>Exceso de cabida:</i> No puede encubrir otras operaciones registrales	
	<i>Asiento de presentación:</i> La solicitud de inscripción comprende todos los actos del documento	
II.B.77.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	279
	<i>Herencia:</i> Conflicto de intereses en la opción de la «cautela socii»	
II.B.78.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	279
	<i>Documento judicial:</i> No puede inscribirse la resolución en procedimiento no seguido contra el titular registral	
	<i>Recurso gubernativo:</i> No puede fundarse sobre documentos nuevos no presentados en tiempo y forma	
II.B.79.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	280
	<i>Representación:</i> El juicio de suficiencia del notario debe referirse a la acreditación por documentación auténtica	
	<i>Dación en pago:</i> Se debe justificar el préstamo en cuyo pago se hace la transmisión	
	<i>Reconocimiento de deuda:</i> Se debe justificar la deuda en cuyo pago se hace la transmisión	
II.B.80.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	281
	<i>Herencia:</i> Inclusión en la partición de fincas inscritas a favor de una heredera	

II.B.81.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	281
	<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 201 LH	
	<i>Exceso de cabida:</i> No puede encubrir otras operaciones registrales	
II.B.82.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	282
	<i>Hipoteca:</i> Ejecución: El crédito hipotecario puede transmitirse incluso después de la nota de expedición de certificación	
II.B.83.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	283
	<i>Documento judicial:</i> Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía	
II.B.84.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	283
	<i>Herencia:</i> Legados: Para la adjudicación de un prelegado es necesaria la concurrencia de todos los herederos	
II.B.85.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	284
	<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.86.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	284
	<i>Propiedad horizontal:</i> Tras la extinción del régimen, los derechos que gravaban cada elemento pasan a recaer sobre la cuota correspondiente	
II.B.87.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	285
	<i>Titular registral:</i> Debe constar el NIF de los apoderados	
II.B.88.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	285
	<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
	<i>Exceso de cabida:</i> No puede encubrir otras operaciones registrales	
II.B.89.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	286
	<i>Mención:</i> Es mención y no debe inscribirse la referencia a la posibilidad de construir un cobertizo	

II.B.90.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	286
	<i>Expropiación forzosa:</i> Necesidad de intervención de los titulares de derechos reales sobre la finca expropiada	
	<i>Expropiación forzosa:</i> Necesidad de referencia catastral y certificación catastral de la parte de finca expropiada	
II.B.91.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	287
	<i>Propiedad horizontal:</i> La constitución de servidumbre sobre elementos comunes no requiere consentimiento individual de los propietarios	
II.B.92.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2019)	288
	<i>Impuestos:</i> Es necesario justificar el pago, exención o no sujeción al de transmisiones patrimoniales	
	<i>Impuestos:</i> Es necesario justificar la comunicación a efectos del de «plus valía»	
	<i>Arrendamiento urbano:</i> En la ejecución de hipoteca es necesaria manifestación sobre la situación arrendaticia urbana	
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Ámbito limitado de la L. 5/15.03.2019, de los contratos de crédito inmobiliario	
	<i>Anotación preventiva de embargo:</i> La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral	
II.B.93.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	289
	<i>Hipoteca:</i> Ejecución: No puede despacharse el mandamiento de cancelación sin el auto de adjudicación	
II.B.94.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	289
	<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
	<i>Rectificación del Registro:</i> No puede alterarse individualmente el resultado de un procedimiento de reordenación de terrenos	
II.B.95.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	290
	<i>Separación y divorcio:</i> Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública	
II.B.96.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	291
	<i>Obra nueva:</i> Constancia en el Registro de la Propiedad por nota marginal de las condiciones de la licencia	

II.B.97. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	291
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: La hipoteca inscrita a favor de dos acreedores por cuotas no puede ejecutarse por uno solo	
II.B.98. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	292
<i>Documento judicial:</i> Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral	
<i>Documento judicial:</i> Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía	
II.B.99. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	292
<i>Obra nueva:</i> No puede rectificarse la declaración por el expediente del art. 201 LH	
II.B.100. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	293
<i>Publicidad registral:</i> No puede pedirse que el Registro requiera al Catastro para informar sobre este	
II.B.101. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	293
<i>Asiento de presentación:</i> Una vez caducado no produce efecto alguno	
<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
<i>Prohibición de disponer:</i> Alcance según los distintos supuestos	
II.B.102. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	294
<i>Extranjeros:</i> Prueba de un régimen matrimonial de separación francés pactado	
<i>Rectificación del Registro:</i> Rectificación de cabida inferior al 10 %	
II.B.103. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	295
<i>Zonas de interés militar:</i> Necesidad de autorización para la adquisición por ciudadano comunitario casado con no comunitario	
II.B.104. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019)	296
<i>Régimen económico matrimonial:</i> Prueba del Derecho extranjero	
II.B.105. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019)	296
<i>Herencia:</i> Puede disponerse de bienes hereditarios sin previa liquidación y adjudicación	

Bienes gananciales: Puede disponerse de bienes de la sociedad de gananciales disuelta sin previa liquidación

- II.B.106. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 297
Reanudación del tracto: En caso de oposición debe concluirse el expediente notarial
- II.B.107. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 297
Usufructo: El donante puede reservarse el usufructo y la facultad de disponer del mismo por testamento
- II.B.108. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 298
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
- II.B.109. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 298
Inmatriculación: Diferencias insignificantes de extensión en los títulos y certificación catastral del art. 205 LH
- II.B.110. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2019)**..... 299
Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral
- II.B.111. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2019)**..... 299
Título inscribible: No puede inscribirse el acuerdo transaccional sin escritura pública
- II.B.112. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2019)**..... 300
Rectificación del Registro: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH
- II.B.113. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2019)**..... 300
Herencia: En el derecho de transmisión no hay doble transmisión a efectos de inmatricular según el art. 205 LH
Inmatriculación: En el derecho de transmisión no hay doble transmisión a efectos de inmatricular según el art. 205 LH

II.B.114. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2019)	301
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Ordenada en procedimiento contra un posible heredero del titular registral	
II.B.115. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2019)	302
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH	
II.B.116. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2019)	302
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH	
II.B.117. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2019)	303
<i>Rectificación del Registro:</i> El expediente del art. 199 LH puede iniciarse con instancia privada acompañada de certificación catastral	
II.B.118. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2019)	303
<i>Documento judicial:</i> No puede inscribirse la resolución en procedimiento no seguido contra el titular registral.....	
III	
RESOLUCIONES DE LA DGRN EN MATERIA MERCANTIL Y BIENES MUEBLES	305
Pedro Ávila Navarro	
III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	306
<i>Sociedad limitada:</i> Administración: Previsión de retribución de consejeros por dietas de asistencia	
III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)	306
<i>Registro Mercantil Central:</i> No hay cuasi-identidad entre «Travel Prime, S.L.» y «Primera Travel, S.L.»	
III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)	307
<i>Sociedad limitada:</i> Reducción de capital: El pago aplazado de la devolución se interpreta como reconocimiento del crédito del socio	
III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2019)	308
<i>Sociedad limitada:</i> Administración: No puede inscribirse el poder de la sociedad administradora a la persona natural que ejerce sus funciones	

III.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)	308
	<i>Sociedad profesional</i> : No puede constituirse para el ejercicio notarial	
III.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)	309
	<i>Sociedad limitada</i> : Escisión: Pueden transferirse a la beneficiaria sus propias participaciones	
	<i>Sociedad limitada</i> : Escisión: Escisión y reducción de capital como reestructuración del grupo familiar	
III.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)	309
	<i>Sociedad limitada</i> : Administración: La persona física representante de persona jurídica debe aceptar el cargo	
	<i>Sociedad limitada</i> : Administración: La declaración sobre incompatibilidades no es personalísima	
III.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02, 03 Y 04 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	310
	<i>Sociedad limitada</i> : Junta general: No puede convocarse de forma distinta a la prevista en los estatutos	
III.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)	311
	<i>Bienes muebles</i> : No puede embargarse el pleno dominio al comprador si hay reserva de dominio en favor del vendedor	
III.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	311
	<i>Sociedad limitada</i> : Auditoría: Para el nombramiento de auditor a instancia de la minoría es necesaria la provisión de fondos	
III.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)	312
	<i>Sociedad anónima</i> : Modificación de estatutos: El derecho de separación no requiere mención en el orden del día	
III.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	312
	<i>Sociedad anónima</i> : Junta general: Los estatutos no pueden autorizar la celebración en cualquier término municipal de la Comunidad	
III.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	313
	<i>Sociedad limitada</i> : Administración: La cláusula de decisión del consejo por mayoría debe salvar la especial de nombramiento de consejero delegado	

III.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	313
	<i>Concurso de acreedores:</i> Durante la fase de convenio puede acordarse la disolución de la sociedad	
III.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)	314
	<i>Sociedad limitada:</i> Junta general: La convocatoria debe hacerse según las previsiones estatutarias	
III.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2019)	314
	<i>Sociedad limitada:</i> Traslado de domicilio: Requiere certificación del Registro de origen en formato papel	
IV	ACTUALIDAD PARLAMENTARIA	316
	María Isabel de la Iglesia Monje	
IV.1.	PROYECTOS DE LEY	317
	<ul style="list-style-type: none"> • Proposición de Ley relativa a la modificación de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil. (122/000002) • Proposición de Ley Orgánica por la que se modifica el Código Penal para reforzar el Estado de Derecho y las instituciones del Estado. (122/000001)..... 	 317 319
V	NOVEDADES LEGISLATIVAS	320
V.1.	DECRETO LEY 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (DOGC 30/12/2019)	321

I

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

Teresa Beatriz Sánchez Hernández

I.1.
RESOLUCIÓN JUS/2966/2019, de 12 de noviembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad núm. 1 de Sant Vicenç dels Horts que suspende la inscripción de una escritura de constitución de servidumbre (DOGC 20/11/2019).
SERVIDUMBRE

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=861971&type=01&language=es_ES

Resumen. Para constituir servidumbre en beneficio de una comunidad de propietarios, dado que se trata de un elemento común, no es necesario el consentimiento individualizado de cada uno de los titulares de los elementos privativos siendo suficiente que comparezca el presidente de la comunidad y justifique mediante certificación el acuerdo de autorización adoptado por la Junta conforme al orden del día y con la mayoría legalmente exigida.

Debe acreditarse la autoliquidación del impuesto sin que exima de esta obligación el hecho de que el acto jurídico documentado esté exento.

Hechos. Se presenta escritura de constitución de servidumbre sobre un local comercial consistente en soportar la caja de ascensor y en beneficio de la Comunidad de propietarios del edificio en que está sito dicho local. Comparecen en la escritura TII SOCIMI SAU, como propietaria del predio sirviente y el presidente de la comunidad en representación del predio dominante. También se establece una nueva norma estatutaria en relación con la instalación del ascensor. Dicha escritura fue presentada sin acreditar la oportuna autoliquidación del impuesto.

Registradora. La registradora califica negativamente en base a la concurrencia de tres defectos:

- Se tiene que acreditar el nombramiento del cargo de presidente de la mencionada Comunidad o, en su caso, la manifestación expresa del notario autorizante conforme le ha sido exhibida el acta de la Junta en la que fue nombrado.
- La Junta de Propietarios tiene que acordar (con el cuórum necesario) la aceptación de la servidumbre y la modificación de los Estatutos que validaría lo que ha hecho el presidente.
- Se tiene que acreditar que se ha presentado la autoliquidación de la escritura o, en su caso, la declaración del impuesto mencionado.

Posteriormente añade a los tres defectos señalados en la primera nota de calificación el defecto de entender que la servidumbre se constituye en beneficio de la Comunidad de Propietarios del edificio, dándole el carácter personal, aunque la Comunidad, a pesar de tener NIF, no tiene personalidad jurídica diferente de la de los miembros que la integran, razón por la cual, sin tal personalidad, no puede ser titular del asiento de inscripción correspondiente.

El **notario** se allana al primer defecto y presenta recurso respecto del segundo y tercero.

La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas estima parcialmente el recurso interpuesto, salvo el punto relativo a la necesidad de acreditar la presentación y/o la comunicación ante el organismo tributario de la liquidación del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

1.º) Con respecto a la necesidad de la aceptación de la servidumbre y la modificación de los Estatutos por parte de la Junta de Propietarios la DGDEJ considera enmendado el defecto al haber comparecido posteriormente el presidente de la comunidad de propietarios en escritura de ratificación a la que se incorpora certificación en la que consta expresamente que ratifican y consienten la constitución de la servidumbre y consiguiente modificación estatutaria por unanimidad. No obstante basta recordar que el art. 553-25.2.a) del Código civil de Cataluña especifica que los acuerdos que establezcan la ejecución de obras o el establecimiento de servicios que tienen la finalidad de suprimir barreras arquitectónicas o la instalación de ascensor pueden adoptarse por mayoría simple de los propietarios que han participado en cada votación, que representen al mismo tiempo, la mayoría simple del total de sus cuotas de participación.

2.º) Sobre si se tiene que constituir la servidumbre a favor del resto de entidades que forman el total inmueble o a favor de los titulares de cada una de las entidades mencionadas señala la DG que es una servidumbre que pasa a ser un elemento común, de acuerdo con el artículo 553-41 del Código civil de Cataluña, que dice que “son elementos comunes las instalaciones que se destinan al uso comunitario o a facilitar el goce y disfrute de los elementos privativos”. Como tal elemento común, no es objeto de inscripción separada y especial, sino que es suficiente con que se mencione en los estatutos de la finca matriz y en el folio de la finca sirviente. El propietario de la finca gravada con la servidumbre comparece ante el notario y acepta la constitución de la servidumbre sobre su entidad. El resto de propietarios no haría falta que lo aceptaran de forma individualizada, ya que la servidumbre pasa a ser un elemento común. Se constituyó en el momento de reunirse en Junta y aceptarla.

3.º) Sobre la necesidad de presentar la autoliquidación de la escritura, o si fuera necesario, la declaración del impuesto mencionado. El artículo 105.1.a) de la Ley de haciendas locales declara que están exentos del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de la constitución y transmisión de derechos de servidumbre, si bien señala la DG que ello no es motivo para no presentar la correspondiente autoliquidación o declaración del impuesto, dado que el artículo 254 de la Ley hipotecaria es imperativo y tampoco se puede pretender imponer a la registradora la calificación de la exención o no de determinados actos incluidos en los documentos presentados a inscripción por exceder de su competencia.

I.2.

RESOLUCIÓN de 4 de diciembre de 2019, dictada en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Terrassa número 5 por la que suspende la inscripción de una escritura de segregación, elevación a público de un documento privado de compraventa y agrupación (DOGC 24/12/2019). SEGREGACIÓN, ELEVACIÓN A PÚBLICO DOCUMENTO PRIVADO. AGRUPACIÓN. COMPRAVENTA

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=864707&type=01&language=ca_ES

Resumen. Todo acto de división o segregación en cualquier clase de suelo requiere licencia de parcelación, declaración de su innecesariedad o el documento administrativo que acredite que ha transcurrido el plazo de prescripción de la posible infracción urbanística, entendiéndose por tal el certificado de la secretaria del ayuntamiento en el que reconoce explícitamente que ya no puede ejercer ninguna medida para restablecer la legalidad urbanística en esta parcela.

Hechos.

- En la escritura calificada se documenta la ratificación y elevación a público de contrato privado de compraventa firmado en 1985 y que tenía por objeto una porción de terreno identificada en un plano de deslinde adjunto. Comparecen en la escritura la sociedad sucesora de la parte vendedora y la heredera del comprador fallecido en 1991. En la misma escritura a continuación la compradora agrupa la porción segregada a otras dos fincas de su propiedad que pasan a formar una sola.
- Se adjunta certificado de un arquitecto técnico que acredita la superficie y las coordenadas georreferenciadas de la finca agrupada, y también de las tres fincas que han pasado a formarlas y certificado de la secretaria general del Ayuntamiento de Matadepera del que resulta que la finca agrupada tiene la consideración de suelo urbano consolidado, que la parcela mínima es de 800 m², que el uso es el de vivienda unifamiliar aislada, que la finca en cuestión tiene otorgadas dos licencias de obras, una de 1983, y la otra de 1985 y que, consultados los datos existentes en el Área de Urbanismo correspondientes a los últimos seis años, no se ha encontrado constancia de la incoación de ningún expediente de disciplina urbanística.

La **Registradora** suspende la inscripción por no adjuntarse a la escritura la licencia de parcelación o la declaración de innecesariedad de la licencia, o el documento administrativo que acredita que ha transcurrido el plazo de prescripción de la posible infracción urbanística en el cual la entidad competente reconoce la existencia de la segregación sin que se hayan adoptado medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística. También alega la registradora que en el caso actual no se adjunta a la escritura ningún documento que haga posible constatar de

manera fehaciente que la segregación se hizo extra-registralmente en una fecha determinada que permita apreciar la prescripción de la acción administrativa de restablecimiento de la legalidad urbanística.

El **notario** se opone argumentando: 1) que la segregación realizada no se puede asimilar a una parcelación urbanística del art. 191 de la ley de urbanismo porque no se trata de una segregación o división “de terrenos en dos o más lotes”, ni su finalidad es “facilitar la construcción de edificaciones o de instalaciones para destinarlas a usos urbanos”, ya que, dada la pequeña entidad de la parcela segregada, se trataba única y exclusivamente de una delimitación correcta de límites entre dos fincas confrontantes y 2) que en la certificación municipal incorporada se deja constancia de que en los últimos seis años no ha habido ningún expediente de disciplina urbanística con la finalidad de restablecer la legalidad.

La **DGDEJ** revoca la calificación.

- En primer lugar y basándose en el tenor literal del art. 191.1 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de urbanismo afirma que toda división, sea cuál sea la clase de suelo, constituye parcelación urbanística y le es exigible la licencia de parcelación o la declaración municipal de innecesariedad correspondiente conforme al art. 187 del mismo texto legal.
- Admitido lo anterior se pregunta si puede apreciarse en el caso resuelto el transcurso del plazo de prescripción de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Y concluye que a la vista de la documentación aportada resulta acreditada la prescripción dado que el propio Ayuntamiento reconoce explícitamente que ya no puede ejercer ninguna medida para restablecer la legalidad urbanística en esta parcela. Por este motivo, no es procedente que el Registro de la Propiedad vuelva a pedir otro documento de reconocimiento explícito de innecesariedad de licencia de parcelación.

I.3.

RESOLUCIÓN de 9 de diciembre de 2019, dictada contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad número 5 de Barcelona que suspende la inscripción de una escritura de herencia porque en el testamento que la rige, otorgado por una persona sujeta a curatela, no se han cumplido los requisitos del artículo 421-9 del Código civil de Cataluña (DOGC 24/12/2019). HERENCIA. TESTAMENTO

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=864680&type=01&language=es_ES

Hechos.

- En escritura autorizada por el notario de Lleida J. L. I. B., I. de la Ll. Á., como única heredera, acepta la herencia causada por la defunción de su madre, M. Á. P, relaciona los bienes y se los adjudica en pleno dominio.
- La sucesión se rige por el testamento, reseñado e incorporado por testimonio íntegro en la escritura, en el que el notario hizo constar que en sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Lleida en procedimiento de incapacitación se declaró a la señora compareciente que no tiene capacidad de obrar ni las habilidades necesarias para actuar por sí sola y prestar consentimiento válido en relación con los actos que figuran en la mencionada sentencia, sin pronunciamiento especial sobre la capacidad de testar. Al mismo se incorpora certificado médico de emitido por médico geriatra que determina que la demencia leve que sufre la compareciente no le imposibilita realizar un testamento.

La **Registradora** suspende la inscripción por incumplimiento de las formalidades extrínsecas a la autorización del testamento. Vulneración del artículo 421-9.2 y 421-9.3 del Código civil de Cataluña que impone la presencia de dos facultativos aceptados por el notario y que tienen que formular un dictamen sobre la suficiente capacidad y lucidez de la testadora en el momento de expresar su voluntad.

El recurrente alega entre otros argumentos que el juzgado declaró que la señora Á. tenía una incapacidad parcial y la sometió al régimen de curatela, y estableció un catálogo parcial de los límites de capacidad de obrar y de sus habilidades, entre los cuales no hay referencia a la facultad de testar siendo de aplicación la regla general del Código Civil de Cataluña que establece que pueden testar todos aquellos que de acuerdo con la ley no sean incapaces para hacerlo.

La registradora mantiene la calificación y afirma que en sede de regulación testamentaria el Código civil de Cataluña no hace distinción entre sujeto a tutela y sujeto a curatela, sino entre la persona no incapacitada judicialmente y la que sí lo está, y sobre la base de

esta distinción establece los requisitos ad solemnitatem para la validez del testamento, los cuales, en el caso presente, no se han cumplido.

La **DGDEJ** revoca la calificación: Para determinar la intervención de facultativos en testamentos de personas sometidas a curatela hay que partir de los artículos 421-3 y 421-4 del Código civil de Cataluña según los cuales: “Pueden testar todas las personas que, de acuerdo con la ley, no sean incapaces para hacerlo”; y “Son incapaces para testar los menores de catorce años y los que no tienen capacidad natural en el momento del otorgamiento”. Se establece por tanto la libertad de testar como uno de los principios fundamentales del ordenamiento jurídico y es en este contexto en el que se debe enmarcar el artículo 421-9 de modo que cuando este precepto habla de incapacitado judicialmente hay que entender esta previsión en el sentido que tiene que estar incapacitado judicialmente para testar.

Conclusión. En los testamentos otorgados por personas sometidas a curatela rige el art. 421-9 que distingue según el testador esté judicialmente incapacitado o no, imponiendo en el primer caso la obligación de intervención de dos facultativos. Ahora bien según la DG dicha expresión debe interpretarse de acuerdo con los principios que ordenan el derecho de sucesiones catalán que parten como regla general de la capacidad de testar y así cuando el citado precepto habla de incapacitado judicialmente debe entenderse como incapacitado para testar. De modo que sólo cuando la sentencia que modifique la capacidad de la persona contenga una previsión expresa acerca de la incapacidad para testar será obligatorio el dictamen médico. En otro caso se faculta simplemente al notario para requerir dicha intervención.

I.4.

RESOLUCIÓN de 19 de diciembre de 2019, dictada en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 11 de Barcelona que suspende la inscripción de una escritura de compraventa porque no existe una coincidencia indudable entre los datos de la finca a que se refiere la documentación adjunta a la escritura y los datos que resultan del registro (DOGC 10/01/2020). CÉDULA HABITABILIDAD. CERTIFICADOS CATASTRAL Y ENERGÉTICO

https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/AppJava/PdfProviderServlet?documentId=864680&type=01&language=es_ES

Resumen. La discordancia entre los datos que figuran en la documentación aportada junto con la escritura relativos a la finca y los que constan en el Registro suspende la inscripción pero no meras omisiones que no impiden su perfecta identificación. Y debe entenderse justificado el pago del impuesto si en el documento constan los datos del impuesto que se satisface y del acto jurídico autoliquidado aunque no esté completo.

Hechos. Se presenta escritura de compraventa en la que el notario protocoliza los siguientes documentos: certificación catastral de la finca, cédula de habitabilidad, certificado de eficiencia energética, certificado de aptitud, certificado de la administración de la comunidad de propietarios e informe de deudas relativo al Impuesto sobre bienes inmuebles.

El **Registrador** suspende la inscripción por dos defectos: 1) la cédula de habitabilidad y los certificados catastrales, energético y de la comunidad de propietarios corresponden a la finca situada en la calle Harmonia, 5, 2.º 4.ª, mientras que la finca transmitida es el departamento número 11, apartamento número 8, situado en la planta 2.ª del bloque Q3 de la calle Harmonia, 5, de acuerdo con los datos resultantes del Registro y de la misma nota simple protocolizada en su día por el notario autorizante de la escritura; y 2) la liquidación del impuesto sobre actos jurídicos documentados está incompleta, porque falta una hoja.

El **notario autorizante** de la escritura de compraventa interpone recurso basado en los siguientes motivos: con respecto a la discordancia entre los datos que figuran en la documentación aportada junto con la escritura y los que constan en el Registro de la Propiedad, manifiesta que muchos de estos últimos no son trasladables a la mencionada documentación, que en el Registro falta tan sólo la mención a la “puerta” del departamento y que hay otros criterios, a los cuales el registrador tiene acceso, que permiten hacer la identificación y justificar la coincidencia entre la finca a la cual se refiere la documentación aportada y la finca registral vendida. Y con respecto a la justificación del pago del impuesto sobre actos jurídicos documentados, el notario recurrente alega que la copia telemática está completa y que el registrador no justifica cuál es la hoja que falta y qué trascendencia tiene en la calificación su supuesta omisión.

La **DGDEJ** (después de recordar que, cuando en relación con un determinado supuesto sea de aplicación la legislación catalana la competencia para resolverlo corresponde a esta Dirección General, con independencia de que sean de aplicación, además, normas pertenecientes a la legislación estatal) revoca la calificación.

- En cuanto a la necesaria coincidencia entre los datos relativos a la finca que se desprenden de la documentación adjunta a la escritura y los datos que resultan del Registro de la Propiedad afirma la DG que efectivamente no puede haber ninguna duda en relación con esos datos, de modo que en caso de discordancia lo procedente es suspender la inscripción. Sin embargo, en el caso analizado no existe tal discordancia sino únicamente la omisión de la mención a la puerta del departamento objeto de compraventa pero sin que ello impida identificarlo.
- En cuanto al segundo defecto, esto es, la falta de justificación del pago de los impuestos derivados de la escritura que se pretende inscribir, ya que, junto con ella, sólo se protocoliza una hoja de la certificación emitida por la Agencia tributaria, la DG también lo revoca pues aunque dicha certificación esté incompleta resulta suficiente para constatar el pago del impuesto al constar los datos del impuesto que se satisface y del acto jurídico autoliquidado de forma telemática.



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 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 suficientemente 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.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE JULIO DE 2019 (BOE DE 04 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Chiclana de la Fronteras 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.3. 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

II.A.4. 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.5. 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.6. 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 trascendencia 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.7. 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 trascendencia 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.8. 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 paterno 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 una 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.9. 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 deu-

dor, 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, entendiendo 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.10. 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 regis-

tral 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.11. 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 presentada 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.12. 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 herederos 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.13. 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».

II.A.14. 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 sentencias de 22 de abril de 1987 y 15 de marzo de 1991, establecieron que si bien la doctrina de las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro».

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 Administra-

ción 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 cantidad 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.15. 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 supre-

sión 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.16. 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 acordadas 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.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE OCTUBRE 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.

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

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE AGOSTO 2019 (BOE DE 22 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Cartagena n.º 1

DOBLE INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE SI CONCORRE 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.

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

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 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 2018.

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.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 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.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE AGOSTO 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 documental 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.22. 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 trascendencia 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, extinguido 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 inmediatidad, 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.

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

II.A.23. 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 trascendencia 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, extinguiible 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 inmediatez, 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.

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

II.A.24. 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.25. 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-2019-15153.pdf>

II.A.26. 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-2019-15151.pdf>

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 22 DE AGOSTO 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-2019-15153.pdf>

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 8 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».

II.A.29. 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 reglamen-

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

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

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

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

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

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

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.30. 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 compeadece ni con el contenido del título calificado, ni con el contenido real del precepto invocado en su apoyo, pues lo que establece la norma invocada es exactamente lo contrario de lo que se afirma en el recurso.

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

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.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Bilbao n.º 2

HERENCIA: EFECTOS DE LA SEPARACIÓN O DIVORCIO SOBRE LA DISPOSICIÓN TESTAMENTARIA EN FAVOR DEL CÓNYUGE

La revocación de los testamentos abiertos, en Derecho común, no puede tener lugar, sino a través del otorgamiento de un nuevo testamento válido. No se produce la revocación de los testamentos mediante actos o negocios jurídicos que no adopten las formas testamentarias, ni en virtud de causas no previstas legalmente (cfr. artículos 738, 739 y 743 del Código Civil). Debe resaltarse, a este respecto, que no está previsto como efecto de la separación o divorcio de los cónyuges -o de la nulidad del matrimonio- la revocación o ineficacia, «ministerio legis», de las disposiciones testamentarias efectuadas por uno de ellos en favor del otro (a diferencia de lo establecido respecto de los poderes y consentimientos en los artículos 102 y 106 del Código Civil).

Por otra parte, al igual que ocurrió en el supuesto resuelto por la Resolución de 27 de febrero de 2019, en el presente caso no puede apreciarse que en la institución hereditaria debatida concurre una causa falsa -en el sentido de erróneo motivo de la disposición que determine su ineficacia-, conforme al artículo 767 del Código Civil. Así, debe tenerse en cuenta: a) que del hecho de que la disposición testamentaria ahora cuestionada se refiera a la «marido» y en las manifestaciones previas determine su nombre y apellidos, no puede concluirse que haya una clara expresión del motivo de la institución, pues bien pudiera interpretarse como un elemento más de identificación de la persona favorecida, por lo que no sería aplicable la norma del artículo 767 del Código Civil. b) que, en congruencia con la naturaleza del testamento como acto formal y completo una vez otorgado, ha de ser determinante la voluntad pretérita del testador, su voluntad en el momento de otorgar la disposición, por lo que la simple alteración sobrevenida de circunstancias tiene su adecuado tratamiento en la revocabilidad esencial del testamento (cfr. artículo 739 del Código Civil) y en la posibilidad de otorgamiento de una nueva disposición testamentaria, y c) que, no obstante, a la hora de interpretar la verdadera voluntad del testador no debe descartarse que ésta presupusiera, para la validez de la institución, la persistencia de una situación.

Este Centro Directivo no puede desconocer el criterio del Tribunal Supremo en la Sentencia número 539/2018, de 28 de septiembre, citada por el registrador y por el recurrente, y en la Sentencia número 531/2018, de 26 de septiembre. Pero respecto del ámbito notarial y registral cabe recordar que la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un

procedimiento contencioso instado por quien esté legitimado para ello, provoque su pérdida de eficacia (total o parcial). Por ello, debe concluirse que en el caso que es objeto de este recurso no podrá prescindirse, sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, del testamento del que deriva la condición de heredero del ex cónyuge de la causante. Por último, la circunstancia de la causante, que figura en el Registro, sobre su situación de capacidad judicialmente modificada desde el año 2015, no puede ser tenida en cuenta en el ámbito notarial y registral ni a los efectos del expediente, correspondiendo a los tribunales de Justicia la apreciación de la trascendencia de esta circunstancia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15544.pdf>

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 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 trascendencia 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, extinguido 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 inmediatidad, 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15545.pdf>

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Guadalajara n.º 3

NOTA MARGINAL DE POSIBLE AFECTACIÓN POR UN FUTURO DESLINDE: HA DE CUMPLIRSE EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

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

En el presente recurso debe decidirse si puede accederse a la práctica de una nota marginal por la que la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha pretende que se haga constar en relación con una concreta finca registral, que colinda con una vía pecuaria clasificada que no está deslindada, y que en un futuro deslinde la posesión de la totalidad o parte de la finca podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Por lo que se refiere a la cuestión de fondo planteada, tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por ello las Administraciones Públicas disponen en la actualidad de dos herramientas para conseguir la tutela y protección del dominio público a través del Registro de la Propiedad. En primer lugar, según se establece en la legislación sobre el patrimonio público, cumpliendo con la obligación impuesta a todas las Administraciones para que inscriban sus bienes, tanto los patrimoniales como los de dominio público, en el Registro de la Propiedad. Y, en segundo lugar, facilitando al Registro de la Propiedad la información gráfica de los bienes demaniales, para que el registrador pueda incorporarla a su aplicación informática de tratamiento de bases gráficas y así poder tenerla en cuenta en su función calificadora incluso en los casos en que dichos bienes no estén inscritos a nombre de la respectiva Administración Pública.

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente rela-

cionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y que este haya prestado su consentimiento o que, si se trata de procedimientos administrativos o judiciales, haya sido llamado adecuadamente a dichos procesos a efectos de que no se produzca su indefensión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15547.pdf>

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Guadalajara n.º 3

NOTA MARGINAL DE POSIBLE AFECTACIÓN POR UN FUTURO DESLINDE: HA DE CUMPLIRSE EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

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

En el presente recurso debe decidirse si puede accederse a la práctica de una nota marginal por la que la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha pretende que se haga constar en relación con una concreta finca registral, que colinda con una vía pecuaria clasificada que no está deslindada, y que en un futuro deslinde la posesión de la totalidad o parte de la finca podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Por lo que se refiere a la cuestión de fondo planteada, tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por ello las Administraciones Públicas disponen en la actualidad de dos herramientas para conseguir la tutela y protección del dominio público a través del Registro de la Propiedad. En primer lugar, según se establece en la legislación sobre el patrimonio público, cumpliendo con la obligación impuesta a todas las Administraciones para que inscriban sus bienes, tanto los patrimoniales como los de dominio público, en el Registro de la Propiedad. Y, en segundo lugar, facilitando al Registro de la Propiedad la información gráfica de los bienes demaniales, para que el registrador pueda incorporarla a su aplicación informática de tratamiento de bases gráficas y así poder tenerla en cuenta en su función calificadora incluso en los casos en que dichos bienes no estén inscritos a nombre de la respectiva Administración Pública.

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para

inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y que este haya prestado su consentimiento o que, si se trata de procedimientos administrativos o judiciales, haya sido llamado adecuadamente a dichos procesos a efectos de que no se produzca su indefensión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15549.pdf>

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Guadalajara n.º 3

NOTA MARGINAL DE POSIBLE AFECTACIÓN POR UN FUTURO DESLINDE: HA DE CUMPLIRSE EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

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

En el presente recurso debe decidirse si puede accederse a la práctica de una nota marginal por la que la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha pretende que se haga constar en relación con una concreta finca registral, que colinda con una vía pecuaria clasificada que no está deslindada, y que en un futuro deslinde la posesión de la totalidad o parte de la finca podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Por lo que se refiere a la cuestión de fondo planteada, tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por ello las Administraciones Públicas disponen en la actualidad de dos herramientas para conseguir la tutela y protección del dominio público a través del Registro de la Propiedad. En primer lugar, según se establece en la legislación sobre el patrimonio público, cumpliendo con la obligación impuesta a todas las Administraciones para que inscriban sus bienes, tanto los patrimoniales como los de dominio público, en el Registro de la Propiedad. Y, en segundo lugar, facilitando al Registro de la Propiedad la información gráfica de los bienes demaniales, para que el registrador pueda incorporarla a su aplicación informática de tratamiento de bases gráficas y así poder tenerla en cuenta en su función calificadora incluso en los casos en que dichos bienes no estén inscritos a nombre de la respectiva Administración Pública.

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y que este haya prestado su consentimiento o

que, si se trata de procedimientos administrativos o judiciales, haya sido llamado adecuadamente a dichos procesos a efectos de que no se produzca su indefensión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15549.pdf>

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Madrid n.º 25

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CONTROL DE LOS REQUISITOS DE LA CESIÓN DE REMATE

Se trata de dilucidar en este expediente, como único punto de la nota de calificación a la que hace referencia el escrito de recurso, si, cuando en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria, la cesión del remate se efectúa habiendo transcurrido más de cuarenta días, plazo señalado por la Ley y concedido al ejecutante, es necesario otorgar escritura pública y en consecuencia liquidar las dos transmisiones que se producen, la de la adjudicación en subasta y la posterior derivada de la cesión, al considerar el registrador extemporánea dicha cesión.

La cesión del remate, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal. Su fundamento, como señala la doctrina, se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. El ejercicio de la cesión de remate, en los términos previstos en el art. 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, determina la existencia de una única transmisión que retrotrae sus efectos a la fecha del decreto de adjudicación.

La vigilancia del cumplimiento de los requisitos para efectuarlo corresponde al Letrado de la Administración de Justicia. Entre estos extremos que establece el artículo 132 LH y 100 RH no figura el control del cumplimiento de estos plazos, que se desarrollan íntegramente en sede judicial. En consecuencia, el defecto observado debe decaer.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15551.pdf>

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Zaragoza n.º 9

DERECHO FORAL ARAGONÉS: CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE PARIENTES

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. La argumentación en que se fundamenta la calificación es suficiente para la

tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, lo que ocurre en este expediente, lo que resulta del contenido del escrito de interposición, por lo que procede entrar en el fondo del asunto.

En primer lugar hay que reseñar el llamamiento supletorio que se hace en el artículo 171 del texto foral, para la regulación de la Junta de parientes, a las normas sobre la tutela, que también tienen su regulación especial en el Código Foral de Aragón. En segundo lugar, y entrando en el fondo del asunto, el artículo 172.1 del Código Foral de Aragón, determina la composición de esta junta de parientes. En el supuesto de este expediente, se ha constituido la junta de parientes bajo fe notarial, y con los parámetros legales, se ha designado en la escritura para componer la Junta de Parientes, al abuelo paterno y a la tía abuela materna. Así pues, se trasluce la intención del legislador de una constitución automática y ágil de la junta de parientes notarial, si bien permitiendo al juez en el caso de la junta de parientes judicial apartarse de los criterios de forma motivada.

Pues bien, lo que se debate precisamente, es la válida constitución de esa junta de parientes en la escritura objeto del expediente. En definitiva, se debate si basta una declaración de notoriedad en los términos que la que se hace para acreditar la patria potestad, o es preciso un acta de notoriedad a modo de procedimiento de jurisdicción voluntaria para esta determinación de los miembros de la junta.

La reseña de la intervención en la escritura, en la representación legal de los padres respecto de los hijos, en ejercicio de la patria potestad o de la autoridad familiar, se regula de forma sucinta en el artículo 164 del Reglamento Notarial, en el que determina que, por excepción, cuando la representación emane de la ley, en cuyo caso se expresará esta circunstancia, no será preciso que la representación se justifique si consta por notoriedad del autorizante. Por lo tanto, si al notario le consta por notoriedad la relación paterno filial, basta a todos los efectos que así lo haga constar, sin que el registrador pueda exigir que se acredite la citada relación paterno-filial. Distinta es la situación de la tutela, patria potestad prorrogada, curatela y otras que por su determinación judicial exigen la acreditación de la representación mediante la presentación del documento del que emana la misma.

La Ley del Notariado y su Reglamento Notarial, tras sus modificaciones a raíz de la Ley 15/2015, no contienen ninguna norma sobre la constitución de la junta de parientes notarial, por lo que se habrá de acudir a las normas de aplicación general sobre la notoriedad. Así pues, el medio para la declaración de esa notoriedad puede ser el regulado en el artículo 209 del Reglamento Notarial. La escueta notoriedad practicada por el notario recurrente, «... como abuelo paterno y tía abuela materna, respectivamente, del menor antes referido, lo que me consta por notoriedad, y constituidos, para este solo acto en Junta de Parientes, conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1.b) del...», obliga a recordar por este Centro Directivo, los requisitos que el artículo 209 del Reglamento Notarial exige para la declaración de la notoriedad, tales como la constancia necesaria de todas las pruebas practicadas, en este caso los documentos recabados para determinar la proximidad en grado, y, la manifestación de idoneidad, así como la emisión detallada de juicio sobre la situación personal –que son los más próximos en grado, uno de cada línea, y que son idóneos–, circunstancias que no se han dado en la lacónica notoriedad emitida. Esto obliga a cubrir y cumplimentar estos requisitos de la notoriedad realizada.

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)**Registro de Oviedo n.º 2*****ACTA NOTARIAL SUBSANATORIA: ALCANCE DEL ART. 153 RN***

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 12 de marzo de 1999, 6 de abril de 2006 y 13 de junio de 2012), lo que permite el artículo 153 del Reglamento Notarial es la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos, pudiendo afectar, incluso, a elementos relevantes del negocio de que se trate, pero sólo cuando pueda comprobarse, con claridad, que se trata de mero error material, por resultar así atendiendo al contexto del documento y a los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado. En tales supuestos la legislación notarial no exige un nuevo consentimiento de los otorgantes. Pero es también doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 13 de junio y 5 de septiembre de 2012 y 21 de marzo de 2015), que la posibilidad de rectificación por el notario por sí solo, dado que no concurren las partes interesadas a la rectificación, debe ser interpretada con carácter restrictivo.

En este caso concreto, a la vista de la documentación incorporada a la escritura de herencia, en concreto, del certificado catastral telemático y de los datos catastrales que constan en la misma, en los que figura el perímetro de la finca, se infiere que nos encontramos ante una modificación catastral sobrevenida que se limita a la rectificación del dato alfanumérico referido a la superficie de la parcela que consta en la certificación catastral pero con mantenimiento pleno de la geometría georreferenciada del inmueble, lo que se debe a un error en Catastro, subsanado por este organismo, según afirma el notario recurrente.

Ahora bien, tratándose de un negocio consentido por varias partes con intereses contrapuestos, puesto que se reparte una herencia mediante la formación de lotes de valores proporcionales a la participación de cada cotitular en el conjunto, podría ocurrir que la subsanación, aunque se refiera a un simple error material como es el cálculo de la superficie comprendida dentro de un perímetro que no ha sufrido alteración, afectara a su valoración y por tanto potencialmente al contenido negocial del documento, y en tal caso no podría ser formalizada mediante un acta o diligencia de subsanación autorizada conforme al artículo. 153 del Reglamento Notarial, requiriendo el consentimiento de los otorgantes del documento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15553.pdf>

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)**Registro de Granollers n.º 3**

***RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIAS DGRN Y DGDEJ DE CATALUÑA
DERECHO INTERREGIONAL: PACTO DE SUMISIÓN EXPRESA EN MATERIA
DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES
CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA: NATURALEZA***

CLÁUSULA PENAL: ALCANCE DE LA MODERACIÓN JUDICIAL EX ART. 1154 CC

Esa doctrina de este Centro Directivo ha sido y es meridianamente clara al establecer, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, parcialmente derogada por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, que la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña es competente para la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción», mientras que «la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado». Y más clara no puede ser la postura de esta Dirección General, expresada en Resolución de 21 de septiembre de 2017 (en línea con anteriores pronunciamientos de 29 de mayo y 9 de junio de 2017, también seguida en Resolución de 5 de marzo de 2018), y que no cabe sino ratificar y reiterar.

Y en lo que atañe a la tramitación realizada en este expediente, no cabe sino recordar que según doctrina consolidada de este Centro Directivo antes referida, cuando el recurso se hubiera presentado directamente en el Registro a cargo del registrador que emitió la calificación, éste debe examinar si se recurre fundándose exclusivamente en derecho catalán, en cuyo caso es competente la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de Cataluña, o si se fundamenta además en otras normas o motivos ajenos al derecho propio, en cuyo caso debe remitir el expediente a esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Si eso es así, deberá remitirlo a este Centro Directivo «a fortiori» cuando el recurso se presenta -como ocurre en el presente caso- no ante el propio Registrador, sino ante su superior jerárquico (esta Dirección General, competente por razón de la materia) que le insta a completar la tramitación y remitir el preceptivo informe, en el que por supuesto puede exponer y argumentar su parecer en orden a la competencia para resolverlo; pero lo que no puede hacer «motu proprio» es decidir sobre una cuestión ajena a su competencia y alterar el procedimiento reglado, los cauces legales del mismo y lo solicitado por su superior jerárquico, dando entrada inopinadamente, en medio del curso del procedimiento, a otro organismo, obviando al competente para su tramitación y resolución.

De los apartados 5 y 10 del artículo 10 CC cabe extraer fundamentales consecuencias. La primera, puesta de relieve con acierto en el recurso, que las disposiciones que disciplinan la compraventa en el derecho civil catalán, en la que está incluida la regulación de la condición resolutoria explícita (en concreto en el artículo 621-54 del Código Civil de Cataluña, incardinado en el libro VI, relativo a obligaciones y contratos), no son de aplicación a un contrato de compraventa en el cual las partes, al amparo del art. 10.5 del Código Civil, y por aplicación del artículo 16.1 de este último Código («Los conflictos de leyes que puedan surgir por la coexistencia de distintas legislaciones civiles en el territorio nacional se resolverán según las normas contenidas en el capítulo IV (...)»), han elegido el derecho común español como ley aplicable, contando con punto de conexión válido respecto de este derecho. La libertad de elección es también paradigma del moderno derecho contractual europeo, como resulta claramente del artículo 3.1 del Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I).

Ley única, por tanto, que abarcaría todos los extremos que menciona el artículo 10.10 del Código, y de lo que no puede constituir una excepción el mecanismo contractual de garantía pactado (que se regirá por el artículo 1504 del mismo Código y demás preceptos aplicables de la legislación hipotecaria), que en absoluto puede ser conceptualizado como un derecho real forzando así la interpretación del artículo 10.1 del Código Civil.

No está de más reseñar que la doctrina ha venido calificando la condición resolutoria expresa del artículo 1504 Código Civil como un “derecho potestativo” para la parte que decide resolver ante el incumplimiento de pago de la contraparte; calificación que comparte el Tribunal Supremo en su jurisprudencia, aunque tampoco han faltado autores que han caracterizado la condición resolutoria como una facultad jurídica, aunque lo que sí que resulta de todo punto evidente es que se está ante un poder resolutorio con autonomía jurídica, fruto de la autonomía de la voluntad de las partes y no asimilable a un mecanismo de ejecución en sentido técnico. Y, por supuesto, lo que conlleva su acceso registral no es su conversión en derecho real, pues la inscripción, como ha sido siempre criterio unánime en doctrina científica y jurisprudencia, no posee un efecto taumatúrgico de convertir en real lo personal, sino que lo único que le atribuye es la eficacia frente a terceros, conforme al artículo 11 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, está fuera de lugar la invocación, que se realiza en la nota, al artículo 10.1 del Código Civil y al artículo 11.5 del Reglamento Europeo citado (Roma I), y en las que se pretende fundamentar la aplicación al caso –ciertamente incorrecta– del artículo 621.54 del Código Civil de Cataluña.

Como ha quedado ya expuesto, la suspensión de la inscripción del título la basa el registrador en la sujeción del pacto de condición resolutoria a la norma citada del Código Civil de Cataluña que él considera imperativa, afirmación que no puede mantenerse y que en orden al resultado final de esta resolución tendrá las consecuencias que más adelante se indican, aunque conviene abordar antes diversas cuestiones. La primera pasa por recordar que, «a priori», ni una condición resolutoria, ni una cláusula penal, infringen –«per se»– la prohibición legal del pacto comisorio. Respecto de la más reciente doctrina de esta Dirección General sobre la condición resolutoria explícita, las Resoluciones de 10 de julio de 2013, 5 de julio de 2017 y 16 de enero de 2019 han venido señalando que la reinscripción del inmueble en favor del vendedor, como consecuencia del ejercicio de la facultad de resolución pactada al amparo del artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a determinados requisitos para salvaguardar la posición jurídica de las partes.

Ahora bien, sin duda alguna cabe plantear (de hecho se defiende por el recurrente con argumentos nada desdeñables) la validez del pacto de no restitución de cantidades ya entregadas y la renuncia a la moderación judicial «ex» artículo 1154 del Código Civil. a resolución produce, respecto de una y otra parte, el deber de «restituirse lo que hubiera percibido», en los términos que resultan del artículo 1123 del Código Civil. Se trata de un deber que impone recíprocas prestaciones y, como ocurre en la ineficacia por rescisión, uno de los contratantes sólo estará legitimado para exigir del otro la devolución cuando cumpla por su parte lo que le incumba (cfr. artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario). Y este requisito no puede dejar de cumplirse bajo el pretexto de una cláusula mediante la que se haya estipulado que para el caso de resolución de la transmisión por incumplimiento, el que la insta podrá quedarse con lo que hubiese prestado o aportado la contraparte, por cuanto puede tener lugar la corrección judicial prescrita en el artículo 1154 del Código Civil (Resoluciones 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 septiembre de 1987, 19 de enero y 4 de febrero 1988 y 28 de marzo de 2000), sin que quepa pactar otra cosa en la escritura (Resolución 19 de julio de 1994). Todo ello implica que en el importe que en tal caso se consignara por el transmitente podrán existir cantidades que fueron indebidamente consignadas porque la deducción posible no pudo de momento ser determinada.

Cierto es también que este Centro Directivo ha contemplado, básicamente por causa del ejercicio de un derecho de opción de compra, posibles supuestos en los que no operaría esa obligación de restitución o consignación. Como ha reiterado este Centro Directivo, para que no sea necesaria la consignación a favor de acreedores posteriores, la subrogación o descuento en la hipoteca anterior no puede superar a las correspondientes coberturas hipotecarias. En caso contrario, descuento o subrogación en cantidades superiores, debe consignarse la diferencia.

Hechas las anteriores consideraciones, la serie de pronunciamientos de este Centro Directivo en orden a la necesaria consignación de lo previamente percibido por quien ejercita la facultad de resolución pactada al amparo del artículo 1504 del Código Civil, no se pueden desconectar de las circunstancias de los supuestos de hecho que las motivaron; como tampoco es menos cierto que la presente resolución no puede desconocer la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo ni las peculiaridades que sin duda plantean casos como el del presente recurso, en el que las partes son dos sociedades mercantiles, concurriendo además una circunstancia relevante, que no cabe obviar y de la que se derivan importantes consecuencias: las partes han renunciado de forma expresa, inequívoca y terminante, al derecho de solicitar u obtener la moderación equitativa judicial de la cláusula penal, tal y como se pacta en la Estipulación 4.2.2 de la escritura. Y, ciertamente, «a priori» no se aprecia que esa renuncia contravenga el artículo 6.2 del Código Civil.

Así las cosas, indudablemente, de ser aplicable la legislación sobre consumidores y usuarios, procedería un enfoque radicalmente distinto de la cuestión (cfr. artículo 85.6 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias). Pero no es este el caso a que se refiere el presente recurso, al que son perfectamente trasladables algunas consideraciones que han formulado tanto la doctrina como la jurisprudencia: que no procede esa moderación judicial cuando el incumplimiento es total, pues la facultad moderadora de los tribunales solo puede realizarse cuando el incumplimiento es parcial o irregular de la obligación principal, y ello con independencia de que la pena sea excesiva o no por no corresponderse con los daños efectivamente producidos; que cuando la cláusula penal está prevista para un determinado incumplimiento, aunque fuera parcial o irregular, no puede aplicarse la facultad moderadora del artículo 1154 del Código Civil si se produce precisamente ese incumplimiento, y así lo ha mantenido el Tribunal Supremo de manera reiterada. Es decir, no se trataría de un cumplimiento parcial o irregular, sino de un incumplimiento absoluto de la prestación a la que se añade la cláusula penal.

Para finalizar, hay una conclusión inequívoca que no ofrece duda alguna, cual es que el negocio jurídico celebrado contiene una sumisión expresa, innegable y totalmente conforme a ley, al derecho civil común; lo que rige respecto de la relación obligatoria establecida en toda su extensión, en todos sus términos y en todas sus vicisitudes e incidencias. Y es que la calificación impugnada tampoco cuestiona la validez del pacto de elección de ley o sumisión, pero extrae del mismo una consecuencia equivocada, so capa del carácter real y de la imperatividad de un artículo del Código civil de Cataluña que ni es aplicable al caso ni tendría bajo ningún concepto carácter imperativo en un supuesto como el presente; como tampoco, por las razones más arriba expuestas, de un indefendible criterio de territorialidad que, en el fondo y se quiera o no, implica un retroceso con relación al moderno derecho contractual europeo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15554.pdf>

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Madrid n.º 6

ARRENDAMIENTOS URBANOS: FORMA DE LA NOTIFICACIÓN AL ARRENDATARIO PARA EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

El artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establece para el caso de “venta de la vivienda arrendada” (también en caso de venta de fincas para uso distinto del de vivienda) que el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en el mismo precepto legal. Y el aspecto registral se contempla en el apartado 5 del mismo artículo 25: “Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos”.

Como ha afirmado esta Dirección General de forma reiterada, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, no puede ahora valorarse si la aportación, con el escrito de recurso, de determinados documentos que no se presentaron en el momento de la calificación impugnada (prescindiendo por otra parte de su falta de fehaciencia) es suficiente para la subsanación de los defectos referidos, pues, con base en dicho precepto legal, es continua doctrina de esta Dirección General (por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de los registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho. Y es igualmente doctrina reiterada (por todas, vid. Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador.

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los “Vistos”), la regulación de los requerimientos y notificaciones en los ámbitos hipotecario y notarial ha de interpretarse de acuerdo con las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva, en los términos que la misma es entendida por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, y cuya jurisprudencia ha aplicado en diversas ocasiones este Centro Directivo. Este mismo criterio es el que resulta de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en particular en el caso concreto de la notificación fehaciente de la decisión de vender la finca arrendada que a los efectos del correspondiente derecho de tanteo prevé el artículo 25.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Así, en su Sentencia número 2379/2007, de 24 de abril, con cita de otras anteriores, afirma que “el artículo 25.3 de la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos -aplicable al supuesto de hecho contemplado en el caso de autos-, regula, bajo la denominación «derecho de adquisición preferente», el derecho de retracto que confiere al arrendatario, en el caso de venta de la vivienda arrendada, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1518 del Código Civil, cuando no se le hubiere hecho la notificación fehaciente de la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones de la transmisión, o cuando se hubiere omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales.

También en relación con la notificación fehaciente de la intención de vender a los efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo legal previsto en el citado artículo 25 de la Ley 29/94, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, nuestros tribunales han equiparado la recepción de la notificación y el conocimiento efectivo del propósito de venta con los supuestos en que la falta de recepción o conocimiento de la notificación sea consecuencia de la pasividad o falta de diligencia del destinatario.

Conforme a los criterios reflejados en la reseñada jurisprudencia constitucional y civil, este Centro Directivo ha sostenido que a los efectos de tener por probada la notificación, se debe

considerar suficiente el acta notarial acreditativa del envío por correo certificado con aviso de recibo del documento, siempre que la remisión se haya efectuado al domicilio designado por las partes, según el Registro, y resulte del acuse de recibo que el envío ha sido debidamente entregado en dicho domicilio (cfr. Resoluciones de 21 de noviembre de 1992 y 14 de mayo de 2019). Y termina esta Dirección General en esas tres Resoluciones afirmando que en el ámbito del Reglamento Notarial existe otra forma más ajustada al principio constitucional de tutela efectiva y la doctrina jurisprudencial que asegura, en el mayor grado posible, la recepción de la notificación por el destinatario de la misma, a cuyo fin deben de extremarse las gestiones en averiguación del paradero de sus destinatarios por los medios normales (véase, por todas, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 158/2007, de 2 de julio); y que esa vía es el procedimiento previsto en el artículo 202 del Reglamento Notarial, de manera que habiendo resultado infructuoso el envío postal, el Notario debe procurar realizar la notificación presencialmente, en los términos previstos en dicho artículo.

Debe entenderse que resultando infructuosa la notificación por correo certificado, como ha sucedido en el presente caso, debe verificarse una notificación personal del notario a fin de satisfacer la exigencia legal de la notificación fehaciente de la transmisión al arrendatario a los efectos del eventual ejercicio del derecho de retracto, como requisito necesario para el levantamiento del correspondiente cierre registral. Todo lo cual conduce necesariamente a la confirmación de la calificación impugnada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15555.pdf>

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6

TITULACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS: NATURALEZA Y EFECTOS HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD

La única cuestión susceptible de ser objeto de este recurso radica en determinar si, en los supuestos de titulación de préstamos y créditos hipotecarios tiene lugar una extinción de la hipoteca por ministerio de la Ley, en virtud del pago efectuado por el fondo de inversión inmobiliario a la entidad acreedora, y, en consecuencia, es posible cancelar la hipoteca sin consentimiento de acreedor al amparo del artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria o, alternativamente, por caducidad al amparo del artículo 210.1.8.ª de la misma ley.

La titulación constituye un proceso financiero por medio del cual se transforman unos activos generalmente ilíquidos (créditos/préstamos) en títulos o valores negociables, mediante la puesta en el mercado secundario, o mediante su cesión a un fondo de titulación, quien a su vez emite unos bonos para su colocación entre inversores institucionales. De esta manera, las entidades cedentes venden todo o parte de sus riesgos financieros para obtener nueva financiación con la que seguir desarrollando su negocio sin necesidad de acudir a otras vías, como ampliaciones de capital.

Las operaciones pasivas en que se materializa la titulación de los créditos hipotecarios pueden ser de cuatro clases: cédulas, bonos y participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca (artículos 12, 13 y 15 de la Ley 2/1981 y disposición adicional cuarta de la Ley 5/2015), y pueden ser realizadas, si las hipotecas en que se basan, cumplen los requisitos legal-

mente establecidos, por los bancos, cajas de ahorro, cooperativas de crédito y establecimientos financieros de crédito (artículo 2 de la Ley 2/1981).

Las cédulas y bonos hipotecarios son títulos valores de garantía. Así, las cédulas hipotecarias son títulos valores cuyo capital e intereses están especialmente garantizados, sin necesidad de inscripción registral, por hipoteca sobre todas las que, en cualquier tiempo, consten inscritas a favor de la entidad emisora. Y los bonos hipotecarios son títulos valores cuyo capital e intereses están especialmente garantizados por los créditos hipotecarios incluidos en la escritura de emisión, sin que tampoco necesiten de inscripción registral, pues la anterior exigencia de constancia en el Registro de la Propiedad por nota al margen de las respectivas inscripciones de hipoteca fue derogada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

En cambio, las participaciones hipotecarias y los certificados de transmisión de hipoteca son títulos valores que transmiten o ceden todo o una parte de uno o de varios de los préstamos o créditos hipotecarios de la cartera de la entidad emisora a terceros, y podrá hacerse a lo largo de toda la vida del préstamo a que se refieran, siempre que el plazo de la participación no exceda del vencimiento de dicho préstamo. Esta transmisión no necesita de inscripción registral. Pero hoy en día, nada impide su inscripción, aunque la cesión sea en favor de fondos de titulización sin personalidad jurídica. Sólo el artículo 29.1 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981 (al igual que el artículo 64 del anterior Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo), exige la práctica de una nota al margen de la respectiva inscripción de hipoteca acreditativa de la emisión o transmisión de las participaciones hipotecarias, cuando su suscripción y tenencia no esté limitada a los inversores profesionales, sino que también sea susceptible de suscripción por el público no especializado, lo que no ocurre en el supuesto objeto de este expediente.

Por tanto, la aportación de derechos de crédito a un fondo de titulización supone que la entidad que concedió el mismo deja de ser la acreedora del préstamo o crédito, aunque conserve por Ley la titularidad registral y siga manteniendo, salvo pacto en contrario, su administración; siendo el fondo de inversión el nuevo acreedor. En este sentido será aplicable el artículo 15 de la Ley 2/1981, según el cual el titular de la participación hipotecaria, en caso de falta de pago del deudor en cuyo préstamo participa, concurrirá, en igualdad de derechos con el acreedor hipotecario, en la ejecución que se siga contra el mencionado deudor.

Por otra parte, de la normativa aplicable a la titulización de préstamos y créditos hipotecarios, no se desprende que los deudores deban prestar su consentimiento o tengan que ser informados en ningún momento, ni de la incorporación, ni de la baja de sus préstamos a un fondo de titulización. No se trata, por tanto, de un supuesto de una cesión de contrato que exija el consentimiento del deudor, sino de una cesión de créditos; ni tampoco se trata de un pago por tercero que libere al deudor, pues el que paga adquiere acción ejecutiva contra éste, por lo que no puede hablarse de extinción de la obligación por disposición de la ley, ni tampoco de sus derechos accesorios como el derecho real de hipoteca.

El sistema español de cesión de créditos se caracteriza porque la notificación al deudor, como elemento que se involucra entre el acreedor inicial y un tercero, no pasa de ser un mero requisito para vincular al deudor con el nuevo acreedor o cesionario. La notificación no es un elemento constitutivo, sino un instrumento técnico que solo tiene por objeto poner en conocimiento del deudor, de forma fehaciente, la existencia de un nuevo acreedor con el cual deberá en el futuro entenderse a los efectos del pago. Sólo en el supuesto de que el crédito sea litigioso, en el que el artículo 1535 del Código Civil concede al deudor el derecho de retracto y siempre que reúna los requisitos que para tener tal consideración ha señalado el Tribunal Supremo, es factible hablar de necesidad de notificación. En consecuencia, al no constituir la notificación al deudor un requisito constitutivo para la validez de la cesión del crédito, la inscripción de la misma tampoco precisa

de esa notificación previa al deudor para poder practicarse, como se infiere de los artículos 149 y 151 de la Ley Hipotecaria.

Por su parte, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea tiene declarado en el Auto de 5 de julio de 2016 (C-7/16, asunto Banco Popular Español y PL Salvador SARL) que las cesiones de créditos son neutras para los deudores ya que no les suponen nuevas cargas financieras sino, únicamente, tener que realizar el pago a distinto acreedor.

A estos efectos, si estuviéramos ante un supuesto de caducidad convencional del derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción. En otro caso debería esperarse a la caducidad legal por transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, por aplicación de la norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, que posibilita la cancelación de la hipoteca, mediante solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada; o a los supuestos de caducidad o de extinción legal del derecho real de garantía inscrito recogidos en el artículo 210.8 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 13/2015.

La cancelación convencional automática, como viene reiterando este Centro Directivo, sólo procede cuando la extinción del derecho real tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida. Y para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución. En el presente supuesto, resulta evidente de la lectura de la estipulación segunda de la escritura de préstamo hipotecario, referida a la amortización del préstamo, que éste tiene un plazo de duración pactado de 480 meses, por lo que vencerá el día 5 de junio de 2046; siendo la fecha de cancelación por caducidad de la hipoteca, conforme a lo anteriormente expuesto, el 5 de junio de 2067.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15556.pdf>

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Alcázar de San Juan n.º 2

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

CONCURSO DE ACREEDORES: CASOS DE CONCURSO EXPRES O CON SIMULTÁNEA CONCLUSIÓN POR FALTA DE MASA

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

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

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».

El segundo defecto de la nota hace referencia a la necesidad de acreditar mediante la oportuna resolución del juez concursal que no se ha procedido a la reapertura del concurso. La regulación de lo que la doctrina ha venido en denominar «concursos sin masa», ha sido objeto de especial atención en Ley 38/2011, de 10 de octubre, de reforma de Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal. Ha señalado la doctrina y la jurisprudencia, esto no significa que se produzca una extinción, vía condonación, de las deudas de la sociedad, ni que los bienes que permanezcan a nombre de la sociedad pasen a ser «res nullius». Esta postura ha sido así mismo seguida por este Centro Directivo (vid. Resolución de 14 de diciembre de 2016), manteniendo que incluso después de la cancelación persiste todavía la personalidad jurídica de la sociedad extinguida como centro residual de imputación en tanto no se agoten totalmente las relaciones jurídicas de que la sociedad es titular, de forma que la cancelación de sus asientos no perjudica al acreedor. En cuanto al Tribunal Supremo, ha venido manifestando que en estos supuestos hay una situación de personalidad controlada. La práctica judicial ha determinado el ámbito de aplicación del artículo 178.3 de la Ley Concursal, en la dirección de asimilar la situación de la persona jurídica a la de la persona física haciendo extensible a la primera la posibilidad de que los acreedores puedan reclamar el pago de sus deudas.

En el supuesto de este expediente, la registradora entiende que ha de acreditarse que no ha tenido lugar la reapertura del concurso, pero si eso hubiese ocurrido aparecería la sociedad como concursada en el Portal de Resoluciones Concursales y en el Registro Mercantil, además, tratándose de declaración de concurso y simultáneo cierre del procedimiento por falta de bienes, está claro que el juez de lo Mercantil ha entendido que lo procedente son las ejecuciones aisladas y que no concurren los presupuestos para la reapertura. Por todo ello deberá procederse conforme a la regulación establecida en la Ley de Sociedades de Capital, ya que concluido el concurso cesa la aplicación de los preceptos de la Ley Concursal, y cesa la prohibición de las ejecuciones aisladas, todo ello con sujeción al régimen de responsabilidad del 397 de la Ley de Sociedades de Capital.

Por lo que se refiere al tercer defecto de la nota de calificación, relativo a la existencia de discrepancias entre la certificación y la diligencia de constancia de hechos, en cuanto a las circunstancias personales del adjudicatario, está claro que en la certificación se le identifica como persona física, y en la diligencia como persona jurídica, sin que quede indubitado quien es el adjudicatario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15557.pdf>

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Soria n.º 1

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 califi-

cación 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 Enjuicia-

miento 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/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15558.pdf>

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Cádiz n.º 1

RECURSO GUBERNATIVO: TRÁMITE DE RECTIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN IMPUGNADA

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO NO DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

PROCEDIMIENTO REGISTRAL: NATURALEZA

Antes de entrar en el fondo del asunto debe resolverse la cuestión previa de la rectificación de la nota de calificación registral, pues la registradora en su informe reconoce que se ha cometido un error en la nota de calificación en cuanto a la numeración de la finca respecto de la cual se ha denegado la anotación de embargo. Cabe recordar aquí que existe un trámite de reforma de la calificación registral durante la tramitación del recurso (art. 327 párrafos 6º y 7º). Por razones de economía procesal, entendiéndose que no es un vicio que determine la nulidad radical del procedimiento seguido y sin perjuicio de lo que pueda acordarse, procede entrar en el fondo del asunto.

Es doctrina reiterada de este centro directivo que el principio constitucional de tutela judicial efectiva, que proscribiera la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) si no consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata (artículos 20, 40 y 82 Ley Hipotecaria).

Finalmente debe recordarse al recurrente que el recurso contra las notas de calificación no se rige por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, como él invoca en el escrito de interposición, sino por la legislación hipotecaria (artículos 322 y siguientes). En efecto, respecto de la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y el régimen legal a que queda sujeto, resulta particularmente relevante la doctrina legal fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 3 de enero de 2011.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15559.pdf>

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Cádiz n.º 11

**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 trascendencia 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.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 3 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Madrid n.º 11

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO NO DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

PRINCIPIO DE PRIORIDAD: EFECTOS

En relación con el primer defecto de la nota de calificación, el recurso no puede prosperar. Del historial registral se deduce, que tanto la inscripción de la hipoteca, como la posterior adjudicación consecuencia del procedimiento de ejecución hipotecaria, son de fecha anterior a la presentación de la escritura de elevación a público de documento privado a favor de «Perman Inversores, S.L.».

En el presente caso la inscripción de hipoteca, que es causa de su adjudicación a favor de «Harri Hegoalde 2, S.A.» es anterior a la anotación preventiva de demanda a favor de «Perman Inversores, S.L.», lo que motivó que el mandamiento cancelatorio derivado de la ejecución ordenara su cancelación, que se realizó al amparo de lo dispuesto en los artículos 674 y 692.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El principio constitucional de tutela judicial efectiva, que proscribía la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguarda de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) si no consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15561.pdf>

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Amposta n.º 1

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 cri-

terio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma.

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

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

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

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».

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Amposta n.º 1***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/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15563.pdf>

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Lucena del Cid

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: SUELO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa.

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

El actual artículo 28, apartado 4, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (que se corresponde con el anterior artículo 20.4), tan sólo exige, junto a la aportación de los documentos que acrediten «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», de los que resulte además, como aclara el artículo 52, apartado b), del Real Decre-

to 1093/1997, de 4 de julio, que dicha fecha sea «anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante». La prueba de tal extremo, unida a la constatación sobre «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» (así como «que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general») constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro.

A tenor del imperativo consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, el registrador en su labor de calificación debe tomar en consideración tanto los asientos del Registro como los documentos presentados –todo ello de acuerdo con la normativa aplicable–, para poder determinar la validez del acto contenido en el título objeto de presentación o verificar el cumplimiento de requisitos que le impone la Ley. Dentro de esta normativa aplicable a considerar se incluye, sin ninguna duda, los concretos planes de ordenación territorial o urbanística en vigor que afecten a la zona en cuestión, cuya naturaleza normativa no cabe discutir (artículo 18 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 2014 y Resolución de 28 de febrero de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado).

No es posible el acceso registral de declaración de edificaciones o instalaciones sin que en el título correspondiente conste la delimitación geográfica de su ubicación precisa. Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique.

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

Ahora bien, justificada por los medios previstos en el artículo 28.4 de la ley de Suelo que la antigüedad de la edificación es anterior a la vigencia de la norma que impuso un régimen de imprescriptibilidad al suelo no urbanizable de protección –en el caso de la legislación valenciana el Real Decreto Legislativo 1/1992–, o incluso, a la propia calificación urbanística de suelo de protección, cabe admitir la aplicación del citado precepto estatal aun tratándose de suelos de especial protección, quedando la edificación declarada, en principio, en un régimen jurídico de fuera de ordenación o asimilado –de modo similar al caso resuelto por la Resolución de 28 de febrero de 2015–, a falta de la resolución de la Administración urbanística competente, que deberá dictar tras la comunicación posterior a la inscripción, que en este caso habrá de hacer el registrador, al Ayuntamiento respectivo y a la Comunidad Autónoma, haciendo constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expida, la práctica de dicha notificación –artículos 28.4 y 65.3 de la actual norma estatal–.

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)**Registro de Albacete n.º 4****TÍTULO FORMAL: TRASLADO A PAPEL DE COPIA ELECTRÓNICA DE ESCRITURA**

La regulación de las copias autorizadas electrónicas y su traslado a papel, tiene un régimen legal contenido en el artículo 17 bis de la Ley del Notariado y en los artículos 224.4 y 221 del Reglamento Notarial. Aparte de esta regulación, el Reglamento Notarial no contiene ninguna disposición expresa en la que no se permita o en la que se prohíba la posibilidad de que el traslado a papel de la copia autorizada electrónica se realice para entregarla al interesado y que este traslado pueda utilizarse para el tráfico jurídico general.

En cuanto a la interpretación de la normativa vigente, debe tenerse en cuenta el artículo 3 del Código Civil. En este punto, hay que recordar la indudable utilidad de disponer de un sistema de remisión electrónico seguro de los documentos notariales y que, como ocurre en tantos otros aspectos, el Reglamento Notarial, atendiendo a la realidad social, necesita una revisión en el modo en que circulan y se cotejan las copias autorizadas electrónicas, especialmente cuando afectan a personas o funcionarios no reconocidos como destinatarios en la normativa. En ese sentido de adaptar las normas a la realidad social, la Administración Pública exige a numerosos sectores de la población tener direcciones de correo electrónico para recibir notificaciones en esta forma, de manera que la seguridad jurídica en el ámbito privado exige también, en aras de la atención al consumidor y a la sociedad, agilidad y ahorro de costes que supone el uso de procedimientos telemáticos.

Resulta que únicamente el traslado a papel de la copia autorizada llevado a cabo por el notario de destino tiene el valor previsto para los documentos notariales en contraposición a los traslados a papel hechos por otros funcionarios que agotan su valor y efectos en el expediente para el que han sido remitidos. Así pues, el traslado a papel que hace el notario de destino no agota su valor y efectos en el expediente para el que han sido remitidos; por lo tanto, el valor del traslado a papel no depende del expediente notarial de que se trata, sino que su valor se mantiene con independencia y más allá del mismo, y de ahí la diferencia con el traslado a papel que hacen otros funcionarios. Conforme a la realidad social, es contrario al espíritu que informa la normativa sobre copia electrónica entender que el traslado a papel, por el hecho de ser tal, no puede circular en el tráfico.

Para resolver la cuestión planteada en el presente recurso no puede obviarse lo que se ha denominado principio de neutralidad tecnológica, al que hace referencia el artículo 17 bis, apartado 1, de la Ley del Notariado. Por ello, si con el traslado a papel de la copia electrónica ésta mantiene el valor y efectos que le son propios, no puede entenderse que se trate de un mero testimonio.

En definitiva, lo esencial es que el traslado de la copia electrónica a papel sea utilizado de manera congruente con la finalidad para la que se ha expedido aquélla. Y, por lo que se refiere al caso del presente recurso, en el documento de traslado a papel de la copia resultan claramente la remitente y la destinataria, así como la finalidad («la constancia de la ratificación y entrega a parte interesada»), y debe entenderse que esa entrega se contempla a los efectos acreditar la ratificación también en orden a su presentación en el Registro para la inscripción.

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Zafra**OBRA NUEVA: NO ES NECESARIA LICENCIA PARA LA PREVIA DEMOLICIÓN****OBRA NUEVA: CERTIFICADO FINAL DE OBRA****OBRA NUEVA: GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA**

El primero de los defectos ha de ser revocado. Bien es cierto que artículo 180.1.e) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura incluye la demolición de construcciones entre los actos sujetos a licencia, pero una interpretación finalista de dicho precepto ampara, en los casos de construcciones de nueva planta en solares en los que existen construcciones previas ruinosas, los trabajos previos de demolición de las mismas.

Con respecto al segundo de los defectos, y como ya señaló este Centro Directivo con ocasión de la Resolución de 29 de noviembre de 2017, «el certificado final de obra expedido por técnico competente es una exigencia que viene impuesta por el artículo 28.1, párrafo segundo, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Por su parte, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en sus artículos 49 y 50, regula los requisitos que han de cumplir tales certificaciones para poder inscribir la obra nueva». En este caso, se cumplen íntegramente las exigencias impuestas por tales normas, toda vez que, a la escritura de declaración de obra nueva se acompaña un certificado de final de obra expedido por quien resulta ser, según certificado con firma legitimada por el notario autorizante, director de la obra y firmante del proyecto, don M. L. S., de tal forma que, estando este supuesto comprendido en los dos primeros apartados del artículo 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no es preciso visado alguno.

La cuestión de la previa georreferenciación de la finca en la que se ubica una construcción ha sido tratada en reiteradas ocasiones por esta Dirección General (cfr. «Vistos»), cuya doctrina procede reiterar ahora. Para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara. Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara. Así, la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o, aún más, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, como ya se puso de manifiesto por esta Dirección General en las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 o 4 de enero de 2019.

En este punto, de modo análogo al supuesto resuelto por esta Dirección General en la Resolución de 16 de mayo de 2019, debe confirmarse la calificación ya que del plano aportado en el que se representa una finca no se deduce la efectiva correspondencia de ésta con la finca registral, apreciándose, en particular, una diferencia de superficie superior al 10%, además de no encon-

trarse inscrita la representación gráfica de la finca. Ahora bien, a diferencia del caso de la Resolución de 12 de junio de 2019, en el presente expediente la escritura se rectificó posteriormente incluyendo un nuevo certificado de técnico y aportando una representación gráfica alternativa a la catastral en formato GML, de la que resulta una descripción de la parcela diferente a la que consta en el título y sin que se haya rectificado esta última. En consecuencia, no puede determinarse cuál es la representación gráfica de la finca que se pretende inscribir y que determinaría, en definitiva, la ubicación y delimitación exacta de la finca registral. Todo ello sin perjuicio de la calificación que proceda para inscribir dicha representación gráfica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15567.pdf>

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Estepona n.º 1

HERENCIA: SUCESIÓN SOMETIDA AL REGLAMENTO SUCESORIO EUROPEO Y ART. 28 LH

El artículo 1.2.1) del reglamento (UE) n.º 650/2012, de 4 de julio, excluye del ámbito de aplicación del Reglamento cualquier inscripción de derechos sobre bienes muebles o inmuebles en un Registro, incluidos los requisitos legales para la práctica de los asientos, y los efectos de la inscripción o de la omisión de inscripción de tales derechos en el mismo. La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 12 de octubre de 2017 en el asunto C-218/16 (Kubicka) puntualiza la exclusión al indicar -con ocasión del análisis de un título sucesorio en el que se establecía un legado reivindicativo sujeto a Derecho alemán- que de ello se deduce, como el Abogado General ha señalado sustancialmente en el punto 60 de sus conclusiones, que puesto que el artículo 1, apartado 2, letra l), del Reglamento n.º 650/2012 sólo se refiere a la inscripción de derechos sobre bienes muebles o inmuebles en un registro, incluidos los requisitos legales para la práctica de los asientos, y a los efectos de la inscripción o de la omisión de inscripción de tales derechos en el mismo, los requisitos para la adquisición de tales derechos no figuran entre las materias excluidas del ámbito de aplicación de dicho Reglamento en virtud de la citada disposición.

Queda por decidir si la ley aplicable y su ámbito tal como se regulan en los artículos 21, 22, 23 y 83 del Reglamento puede ser relevante a los efectos de la constancia registral de la limitación temporal del artículo 28 de la Ley Hipotecaria. El precepto ordena que las inscripciones de fincas o derechos reales adquiridos por herencia o legado no surtirán efecto en cuanto a tercero hasta transcurridos dos años desde la fecha de la muerte del causante. Se considera que el fundamento de esta disposición es la inseguridad en el título sucesorio en cuanto pudieran aparecer parientes del causante que no habían sido tenidos en cuenta, o un testamento de fecha más reciente en el que se designe un heredero distinto. Es decir, protege a un eventual heredero real frente al aparente, en toda o parte de la sucesión.

La facilitación de las sucesiones internacionales tras la entrada en aplicación del Reglamento (UE) n.º 650/2012, no solo no excluye la limitación temporal que establece el precepto, sino que le dota de un especial significado acercándose, nuevamente, a su contexto histórico. Su interés y utilidad se fundamenta de una parte, en las especiales normas previstas en el instrumento europeo para las disposiciones «mortis causa» (artículos 3.1, 24 y 25 basadas en la ley putativa refe-

rida a la residencia habitual en defecto de «*professio iuris*») y de otra, en la dificultad probatoria de los elementos de hecho relevantes en la aplicación de la ley extranjera.

Por último -y adicionalmente-, una vez practicado un asiento, aun no tratándose de una carga o gravamen (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 13 de mayo de 2013), sino en la expresión de la limitación temporal de efectos de la fe pública, al que se refiere el artículo 28 de la Ley Hipotecaria, el asiento practicado está bajo la salvaguardia de los tribunales sin que sea posible su cancelación en cuanto no existe un determinado interesado, si no es, en su caso, por resolución judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15568.pdf>

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 4 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro de Madrid n.º 38

INEXACTITUD DEL REGISTRO: RECTIFICACIÓN RECTIFICACIÓN DE CABIDA: FINCA INTEGRADA EN UN PROYECTO DE RE- PARCELACIÓN TÍTULO FORMAL: REQUISITOS DE LA INSTANCIA PRIVADA

Entrando en el fondo del primero de los defectos señalados, como reiteradamente ha señalado esta Dirección General, entre otras en Resolución de 10 de junio de 2009, hay que distinguir entre inexactitud registral y error del Registro. Inexactitud es toda discordancia entre Registro y realidad (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria); el error existe cuando el registrador, al trasladar al Registro los datos que constan en los documentos que se emplean para la inscripción, incurre en alguna equivocación, bien material, bien conceptual. En el presente supuesto está claro que no se trata de un error al practicar la inscripción, ya que del auto que resolvió el expediente de dominio y que dio lugar a la inscripción primera de la finca -si bien, como pone de manifiesto la registradora en su nota y en su informe, con la prudencia que debe tenerse en la calificación del auto del que solo se ha aportado una fotocopia- resulta que se declaró «justificado el dominio en el expediente instado (...), sobre la inmatriculación de la finca descrita en el primer antecedente de hecho de ésta resolución» (...), la cual tiene «una superficie registral de dos mil trescientas veintiocho metros y ochenta y cinco», que es la superficie que se hizo constar en la inscripción primera en virtud de dicho auto firme.

Será necesario para su rectificación bien el consentimiento de los titulares registrales y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria). Solamente es necesario subrayar, en cuanto a las cuestiones que se han planteado en el expediente, que en ningún caso podría servir para una rectificación del Registro una fotocopia de una resolución judicial, ya que las fotocopias de resoluciones judiciales no cumplen los requisitos que en cuanto a la documentación que accede al Registro señala el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Si a juicio de los titulares registrales de la finca registral número 872 se ha dado un supuesto de doble inmatriculación parcial, estos podrán instar la iniciación de un expediente para la subsanación de la misma conforme a lo previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, sin

entrar a valorar qué registrador sería el competente, pues se trataría de fincas pertenecientes a la demarcación de dos Registros distintos.

El permitir la rectificación de la superficie de una finca incluida en un procedimiento de parcelación, disminuyéndola, una vez conste producida la iniciación del mismo, sin conocimiento del órgano actuante, puede producir efectos adversos. Para subsanar el defecto sería necesario que la Administración actuante certifique que efectivamente se trataba de un error y que la finca de origen incluida en la unidad de actuación tenía esa menor superficie, o bien que tome razón de la rectificación efectuada y tome las medidas que sean procedentes en cuanto a esa superficie de menos que ya no formaría parte de la finca registral de origen

Por lo que se refiere a la necesidad de legitimación de la firma de quien firma la instancia y de que se acredite por éste la representación que dice ostentar, debe también confirmarse la calificación de la registradora. El principio de seguridad jurídica exige que la instancia privada en la cual se solicita la rectificación permita identificar con plena certeza al solicitante. En cuanto a la representación, es necesario acreditar ésta, pues no se puede actuar en nombre de otro sin tener su representación legal o autorización, que ha de ser acreditada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15569.pdf>

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de San Lorenzo de El Escorial n.º 3

HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN

Como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 1 de marzo de 2006, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (artículo 1057.1 del Código Civil), de la que resulte que no se perjudica la legítima de los herederos forzosos. En efecto, la legítima en nuestro Derecho común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos forales, como el catalán) se configura generalmente como una «pars bonorum», y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario, sin perjuicio de que, en ciertos supuestos, reciba su valor económico o «pars valoris bonorum».

Centrados en el objeto de este expediente, se menciona literalmente en el testamento que hace legado a sus tres nietos «en pago de su legítima estricta, y hasta dicho importe, en pleno dominio, las participaciones que el testador posea en la mercantil denominada “Santher, S.L.”». En este testamento no hay avalúo de los bienes ni se hace la adjudicación definitiva, sino que se marcan unas pautas para adjudicar esos bienes en pago de la legítima estricta, pero con el límite del importe de la misma. En definitiva, se hace un legado de cosa con delimitación de cuota legitimaria. La determinación del alcance de esta cuota, exige un avalúo de todo el caudal hereditario. En consecuencia, no nos encontramos ante una auténtica partición del testador, por lo que debemos concluir en que las menciones que se hacen en el testamento son las de un legado con unas normas de partición.

El momento de practicar las correspondientes operaciones particionales, incluso tratándose de partición hecha por contadores partidores, en la ejecución de la misma, será «cuando podrá

saberse si alguno o algunos de los herederos individualmente considerados, no en la forma indiscriminada y global (...) han percibido menos de lo que le corresponde por legítima estricta». Así pues, no habiendo partición hecha por el testador ni contador partidor designado -que en este supuesto no la ha hecho respecto de los bienes adicionados-, y pagándose la legítima mediante un legado de cosa con delimitación de cuota, no es posible ejercer las acciones de rescisión o de complemento en su caso sino hasta saber el montante del «quantum».

El art. 1079 del CC es aplicable a supuestos de hecho en que existan uno o varios objetos, que, perteneciendo a la herencia, hayan sido omitidos, y que se encuentran por lo tanto en estado de indivisión. Se trata de adicionar a la partición unos bienes que no se han repartido, y que por lo tanto siguen en comunidad hereditaria. En esta partición adicional habrá de cumplirse con todos los requisitos que se exigieron a la partición inicial, y entre ellos, la intervención de todos los legitimarios.

<https://www.boc.es/boc/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15771.pdf>

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Hoyos

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: 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. Como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, como ocurre en este supuesto de segregación y agrupación de fincas.

Asimismo es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo: El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en 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 lo que se refiere a las dudas de identidad, en el presente supuesto el registrador en la nota de calificación expone con detalle los motivos por los que estima que no es inscribible la reducción de superficie pretendida, atendiendo a diversas circunstancias de hecho concurrentes en este caso, que van desde los antecedentes catastrales, pasando por la magnitud de la reducción pretendida, hasta la localización e identificación de las fincas catastrales y registrales colindantes. A la vista de todo ello existen indicios suficientes de que la disminución superficial pretendida altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral. Por último, como ya ha reiterado esta Dirección General, tales dudas de identidad pueden ser manifestadas por el regis-

trador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios, por lo que es correcta la actuación del registrador en este aspecto.

Cuando consta en el Registro la naturaleza rústica de una finca, y no se acredita el cambio de naturaleza a urbana ni la nomenclatura y número de la calle en que se ubica (conforme prescribe el artículo 437 del Reglamento Hipotecario), no puede apreciarse si los documentos aportados, relativos a una finca urbana, se corresponden con la finca registral, de naturaleza rústica. Y tampoco puede estimarse acreditada la nueva naturaleza y datos descriptivos de la finca por la mera aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela que en nada coincide con la descripción de la finca registral.

En el título presentado se efectúa primeramente la segregación y compraventa de una porción de otra finca, registral 4.746 del mismo término (estipulaciones primera y segunda). En la estipulación tercera se acuerda la compraventa de la registral 12.092 y en la estipulación cuarta, la agrupación de esta última a la mencionada porción segregada. Es por ello que existiendo total independencia en la estipulación tercera relativa a la compraventa y transmisión de la citada registral 12.092, procede estimar el recurso en cuanto a este extremo, más aún cuando consta de forma expresa en el documento la solicitud de inscripción parcial del documento para el caso en que «algunas de sus cláusulas, actos o negocios jurídicos no tuvieren acceso al Registro de la Propiedad».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15772.pdf>

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Palma de Mallorca n.º 3

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIONES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE HECHO

Cuando la situación fáctica de un edificio es de división horizontal le es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal aunque los propietarios no hayan otorgado el correspondiente título constitutivo. No es posible hacer una modificación de obra con aumento de superficie construida de las plantas exclusivamente en la finca registral del elemento privativo –por el hecho de ser una finca registral segregada y constituida en régimen de propiedad horizontal de hecho– y no sobre la finca registral del edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho, cuya superficie total construida del edificio, por incremento de planta baja y planta sótano, necesariamente se debiere modificar.

Conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo, esta modificación de superficie construida, como toda modificación de obra inscrita, deberá describirse en el título presentado al menos la edificación total del edificio, su número de plantas, superficie de parcela ocupada y total de metros cuadrados construidos, conforme a los artículos 45 y concordantes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

No resulta coherente ni justificado que se quieran utilizar las coordenadas del solar de la certificación catastral para en relación/referencia fijar las coordenadas de la construcción declarada, cuando en la misma certificación catastral tenemos las coordenadas de la edificación distintas de las alegadas.

En conclusión, esta declaración de obra con modificación de superficie inscrita que debe recaer, como se ha dicho, sobre la finca matriz del edificio, finca registral 1.701, debiendo rea-

lizarse de la misma manera que en un edificio en régimen de propiedad horizontal formalmente constituida, es decir, con el consentimiento de todos los titulares de las distintas partes determinadas segregadas de la finca matriz.

Con carácter previo conviene destacar que en la escritura inicial se indica literalmente en las estipulaciones que el compareciente, además de formalizar la obra nueva por antigüedad exclusivamente sobre una parte determinada segregada de «constituye el edificio en régimen de propiedad horizontal, en los términos contenidos en la parte expositiva de esta escritura». Pues bien, siendo el compareciente exclusivamente titular registral del elemento segregado «planta baja y sótano» (finca registral 2.990) y existiendo titulares registrales diferentes de los demás elementos privativos segregados del edificio y del pendiente aún de segregar, es necesario su consentimiento para constituir un régimen de propiedad horizontal sobre el edificio, conforme a las exigencias del principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Además en el presente expediente se pretende a su vez y afectando exclusivamente a la parte determinada segregada «planta baja y sótano» (finca registral 2.990) proceder a su división en dos partes determinadas y constituir las a su vez en régimen de propiedad horizontal formando una especie de subcomunidad. Esta constitución de un régimen de propiedad horizontal del elemento privativo segregado de hecho no está consentida en ningún momento tampoco por los demás propietarios del edificio, ni en el acuerdo de junta de hecho que se acompaña. La determinación de las cuotas de participación en régimen de propiedad horizontal de cada uno de los elementos privativos respecto del total del edificio deberá determinarse en el título constitutivo de propiedad horizontal, conforme exige el artículo 5 de su norma reguladora, sin poder configurarse por lo que determine, como pretende el recurrente, por lo que se determine en la base de datos del catastro «accediendo a la oficina virtual del catastro».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15773.pdf>

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Soria n.º 1

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

Quando 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 cri-

terio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma.

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

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

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

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».

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Benavente-Puebla de Sanabria

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

Previamente hay que decir, en primer lugar, que en la calificación no se cuestiona ni pone en duda el régimen económico del matrimonio que existía entre el causante y la recurrente según las afirmaciones de ésta en la escritura calificada. Lo que se ha señalado es la necesidad de la concurrencia de todos los interesados –la viuda y los herederos– para la subsanación del error cometido. En segundo lugar, que como sostiene la recurrente el error deviene no de la inscripción practicada sino del título que la causó en su día, en el que se hizo constar un régimen económico distinto del citado régimen legal supletorio de separación que tenían los cónyuges.

Como se deduce con toda claridad de los 1 y 40 LH, la rectificación solicitada de la inscripción exige el consentimiento de su titular o, en su defecto, una resolución judicial en procedimiento seguido contra este titular registral.

Así pues, el consentimiento del titular fallecido debe suplirse por el de sus herederos, pero en el supuesto de este expediente, aunque la viuda actúa en su propio nombre y derecho y en nombre y representación de sus hijas menores de edad, en ejercicio de la patria potestad, hay un conflicto de intereses entre la madre y sus hijas representadas, ya que el carácter ganancial o privativo de los bienes, afecta a la determinación del contenido de la masa hereditaria de los bienes y no cabe que sea decidido unilateralmente por la viuda interesada en la herencia. Por lo tanto, de conformidad con los artículos 236-20 y 224-1 del Código Civil de Cataluña, para proceder a la rectificación solicitada, será preciso el nombramiento de defensor judicial que actúe en representación de las menores, para prestar el consentimiento de todos aquellos que se verían afectados con la rectificación de la inscripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15775.pdf>

II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Santa Coloma de Farners

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE

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

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 si-

guientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. Por eso es razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia.

También ha aclarado esta Dirección General, respecto a la incidencia de la renuncia de los herederos en los supuestos de procedimientos seguidos contra la herencia yacente, que no evita la necesidad de nombrar administrador el hecho de que haya un pronunciamiento judicial en el que conste haberse otorgado escritura de renuncia a la herencia por parte de los herederos, pues, mediante la renuncia de los inicialmente llamados a la herencia, esta pasa a los siguientes en orden, sean testados o intestados, quienes serán los encargados de defender los intereses de la herencia.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15776.pdf>

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Alcobendas n.º 2

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN

Se debate en el presente recurso si habiéndose ordenado en sentencia dictada en un procedimiento penal por alzamiento de bienes «la nulidad de todas las escrituras notariales y anotaciones de los registros de la propiedad relativas a Transmisiones Patrimoniales realizadas por la entidad Boreleto, S.L. con posterioridad a la suscripción de la póliza mercantil de 27 de octubre de 2008», comprende también las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de personas que no han sido parte en el procedimiento.

El recurso debe ser desestimado. La sentencia ordena la cancelación de los asientos derivados de transmisiones inmobiliarias y anotaciones de los registros de la Propiedad relativas a transmisiones patrimoniales realizadas y, si bien es cierto que el embargo va dirigido contra uno de los propietarios querrellados, la anotación preventiva no participa de la naturaleza de las transmisiones inmobiliarias.

Pero no se trata sólo de la dicción literal del mandamiento sino de dar cumplimiento al principio constitucional de tutela judicial efectiva, manifestado en el ámbito registral en el principio de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

En este sentido ya la Resolución de esta Dirección General de 23 de agosto de 1983 en un supuesto de alzamiento de bienes similar al que nos ocupa, consideró que no procedía la cancelación de los asientos ordenados por no haber intervenido en el procedimiento judicial los titulares de aquellos derechos sobre la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15777.pdf>

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 6 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Telde n.º 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE SU CADUCIDAD TRAS LA SENTENCIA DE 7 DE JULIO DE 2017

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

El hecho de que se haya expedido la certificación de titularidad y cargas, que prevé la Ley de Enjuiciamiento Civil, no implica ni su conversión en otra anotación ni su prórroga, ya que las anotaciones solo se prorrogan en la forma establecida en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

De cuanto antecede, resulta que, en el ámbito de la calificación, los registradores de la Propiedad han de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y sólo pueden cancelar (en los términos previstos en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.ª del Reglamento Hipotecario), las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo practicada a resultas del procedimiento de ejecución del que deriva el mandamiento cancelatorio, cuando la referida anotación preventiva de embargo esté vigente, por no haber transcurrido el plazo de cuatro años de vigencia que fija el citado artículo 86, o el de sus sucesivas prórrogas, al tiempo en que, al menos el decreto de adjudicación, haya sido presentado en el Registro de la Propiedad. Habiendo adecuado el registrador su actuación a esta doctrina, no cabe acoger favorablemente el recurso interpuesto contra su calificación. Todo ello sin perjuicio, como antes se indicó, del derecho que asiste al adquirente de la finca adjudicada en el procedimiento de ejecución para acudir a un proceso judicial en el que pueda discutirse, con la intervención de todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, si procede o no la cancelación de las mismas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15778.pdf>

II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Escalona

HERENCIA: SUCESIÓN DE UN FRANCÉS A LA QUE NO ES APLICABLE EL REGLAMENTO SUCESORIO EUROPEO

En primer lugar, debe tenerse presente que no es aplicable por razón de la fecha del fallecimiento el Reglamento (UE) n.º 650/2102, de 4 de julio (artículo 83). Será por tanto la ley nacio-

nal del causante la que rija la sucesión, conforme al artículo 9.8 del Código Civil. El causante, según se manifiesta en el testimonio o certificado presentado, era de nacionalidad francesa, casado en régimen legal de adquisiciones francés con su hoy su viuda, por el contrario de lo que resulta del Registro de la Propiedad español, extremo que debe ser clarificado.

La Ley 29/2015, de 30 de junio, de cooperación jurídica internacional, exige en sus artículos 56 y 60 el cumplimiento del principio de equivalencia en su eficacia en el país de origen. Con base en este esencial principio, deberá ser probada no solo la ley aplicable, que como tiene indicado este Centro Directivo, para los Estados miembros, se cuenta con útiles herramientas como el Portal Europeo e-justicia, sino respecto de la equivalencia formal y material del documento público, máxime en los casos –como el presente– en los que no son aplicables instrumentos europeos.

En la traducción jurada presentada falta la última hoja. Debe ser confirmado en cuanto el texto debe ser completo y estar traducido, y cumplimentar toda formalidad exigida por los artículos 36 y 37 del Reglamento Hipotecario.

En segundo lugar, alega que no se aporta acta de declaración de herederos abintestato o documento equivalente según la legislación francesa. La ausencia de título sucesorio, conforme al artículo 14 de la ley Hipotecaria, impide la inscripción, por lo que el defecto debe ser confirmado.

La Resolución de 13 de octubre de 2015 que fundamenta el defecto observado, recuerda la obligatoriedad de la consignación del número de identificación fiscal (NIF- NIE) y –en su caso– los medios de pago empleados en las escrituras notariales relativas a actos y contratos sobre bienes inmuebles. Por lo que el defecto debe ser confirmado al no constar dicho NIE en la escritura calificada siendo la identificación fiscal un requisito de la «lex rei sitae».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/06/pdfs/BOE-A-2019-15879.pdf>

II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Alicante n.º 4

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: APLICACIÓN DEL ART. 98 LEY 24/2001 EN CASOS DE PODERES OTORGADOS POR UNA SOCIEDAD CUANDO NO ESTÁN INSCRITOS EN EL RM

De la interpretación del art. 98 Ley 24/2001 por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Cuando, como es el caso, se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, calificar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por una sociedad mercantil y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. El registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de calificación de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas. Especialmente relevante es, como alega la recurrente, que el supuesto al que se refiere la citada Sentencia de 20 de noviembre de 2018 es análogo al presente.

No es posible entender los términos utilizados en la reseña del apoderamiento (al afirmar que se trata de un poder para ese acto concreto, acreditado con copia autorizada de la escritura de apoderamiento, y añadir lo siguiente: «Yo, el Notario, juzgo al apoderado, bajo mi responsabilidad y en base al poder anteriormente reseñado, con facultades representativas suficientes para la carta de pago y cancelación de hipotecas que se instrumenta en esta escritura») como referida exclusivamente a las facultades contenidas en el poder pero no a la validez y vigencia del poder, de modo que la notaria, sin tener la seguridad sobre dicha validez y vigencia, o lo que es lo mismo pese a no tener acreditado el poder, admitiera el otorgamiento de la escritura con una reseña que indujera a semejante confusión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/06/pdfs/BOE-A-2019-15880.pdf>

II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Alcoy

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD

Nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil). No siempre es fácil decidir si, en el caso concreto, el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance anteriormente señalado, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca.

Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca, cuando resulte del título en cuya virtud se inscribió la hipoteca. En otro caso debería esperarse a la prescripción de la acción hipotecaria según la fecha a contar desde la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro.

La cancelación convencional automática sólo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si se

está refiriendo a la caducidad misma del derecho o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas durante dicho término son las únicas garantizadas por la hipoteca.

Es decir, debe diferenciarse lo que es la extinción de la hipoteca, de lo que es su cancelación. A efectos de la cancelación registral de la hipoteca por transcurso de un plazo convenido, se precisa que se dé exacto cumplimiento a lo expresamente acordado por las partes para su cancelación, pues, en caso contrario, la cancelación debe realizarse conforme se ordena imperativamente por la Ley Hipotecaria. En el presente expediente, según resulta del Registro, se exige para la cancelación de la hipoteca, no solo el transcurso del plazo de seis años sino también acta notarial, previa justificación de haber requerido en forma fehaciente a «Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía», con un mes de antelación, al objeto de que manifieste cualquier causa de oposición a la cancelación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/07/pdfs/BOE-A-2019-15928.pdf>

II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Mataró n.º 2

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA: EFECTOS DE NO APORTARLA

Como puso de relieve esta Dirección General en Resolución de 19 de abril de 2016 y ha reiterado la de 20 de marzo de 2019, con base en lo expuesto, el certificado de eficiencia energética es exigible no sólo a los edificios de nueva construcción como ocurría con la normativa anterior, sino también a los edificios existentes. Si bien, como añade dicha resolución, el propio Real Decreto antes mencionado no establece qué debe entenderse por edificaciones existentes; por ello debe acudir a la Directiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios.

Ciertamente, el notario debe realizar el control de cumplimiento de la legalidad respecto de la entrega del certificado de eficiencia energética y debe reflejarse en la escritura, con independencia de si esta obligación legal afecta o no a la validez del negocio. Pero para que la falta de constancia del cumplimiento de dicha obligación en la escritura sea obstáculo que impida su inscripción es necesario que así resulte de una norma que imponga el deber de realizar dicho control al registrador y obligue a su reflejo al practicar la inscripción (como ocurre, por ejemplo, con la justificación en determinados casos de los medios de pago o la obtención de una licencia urbanística).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/07/pdfs/BOE-A-2019-15929.pdf>

II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Eivissa n.º 4

CALIFICACIÓN REGISTRAL: UNITARIA E INDEPENDIENTE PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

Ciertamente, la calificación ha de ser unitaria y global (artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria), por lo que el registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica. Las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente. Como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Pero es que, además, la realización de una nueva calificación, aun bajo el mismo asiento de presentación, está plenamente justificada cuando se aportan nuevos documentos complementarios.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (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. Deben entenderse justificadas las dudas de identidad declaradas por el registrador en su nota de calificación.

Sin perjuicio de lo dicho en el anterior fundamento, no pueden entenderse justificadas las dudas de identidad del registrador basadas en el lapso comprendido entre la expedición de la certificación técnica acreditativa de la cabida de la finca y la presentación del acta solicitando la rectificación registral, pues el mero transcurso del tiempo no implica la práctica de segregaciones o ventas a terceros. Además, como ha recordado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 4 de diciembre de 2006, 15 de mayo de 2015 o 20 de junio de 2019), quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/07/pdfs/BOE-A-2019-15930.pdf>

II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Zaragoza n.º 9

CONCURSO DE ACREEDORES: COMPETENCIA DEL JUEZ DEL LETRADO DE ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA EN LAS ADJUDICACIONES EN VÍA DE LIQUIDACIÓN

Una vez abierta la fase de liquidación del concurso, las reglas legales de liquidación de los bienes y derechos del concursado se contienen en el artículo 149 de la Ley Concursal. En este caso en que la finca en cuestión no está incluida en el conjunto de los establecimientos, explotaciones y otras unidades productivas del deudor, se ha de enajenar, según su naturaleza, conforme a las previsiones contenidas en el plan de liquidación y, en su defecto, por las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio (artículo 149.2 de la Ley Concursal).

De los artículos que la Ley de Enjuiciamiento Civil dedica a la ejecución en el Libro III, y en particular en el Capítulo IV de su Título IV, «del procedimiento de apremio», resulta que es el letrado de la Administración de Justicia el encargado de los diversos trámites de la ejecución (vid., como ejemplo, el artículo 634, primer artículo del Capítulo, que habla del «letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución»), incluida la aprobación del remate y de la adjudicación (artículos 650 y 670), salvo respecto de aquellas cuestiones que, como hemos visto, esté expresamente previsto que se resuelvan mediante auto. El art. 8 LC, que consagra la vis atractiva del concurso, reconoce la competencia del juez del concurso para conocer de la ejecución de los bienes y derechos del concursado, con independencia del órgano que la haya ordenado, pero esto no quiere decir que los letrados de la Administración de Justicia no tengan ninguna intervención en la ejecución. El artículo 149.2 de la Ley Concursal se remite a las disposiciones establecidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil para el procedimiento de apremio y como hemos visto, el artículo 545.5 reserva al juez, mediante auto, la resolución que contenga la orden general de ejecución por la que se autoriza y despacha la misma, que en el caso de la fase de liquidación del concurso sería el auto ordenando su apertura y en su caso el auto aprobando el plan de liquidación. En cambio, diversos trámites de la ejecución, la mayoría de hecho, están atribuidos al letrado de la Administración de Justicia, según resulta del artículo 545.6.

Y entre estas especialidades debemos entender que, con independencia de que se interprete o no que la tramitación de la ejecución corre a cargo del letrado de la Administración de Justicia, se encuentra la necesidad de que sea el juez el que apruebe el remate mediante auto, como resulta con claridad del apartado quinto del artículo 149 de la Ley Concursal. Además, también corresponde con claridad al juez del concurso, y no al letrado de la Administración de Justicia, según resulta del artículo 149.5 de la Ley Concursal, ordenar la cancelación de las cargas correspondientes como consecuencia de la enajenación. En un caso como éste, en que la finca enajenada se encuentra gravada con una hipoteca, lo que determina la aplicación del artículo 155.4 de la Ley Concursal y por tanto o bien la cancelación de la hipoteca, que es lo que ha sucedido en este caso, o bien la subsistencia de la misma con subrogación del adquirente en la obligación del deudor, que quedará excluida de la masa pasiva, cuando así lo autorice el juez, no cabe inscribir la adjudicación de manera separada de la cancelación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16032.pdf>

II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Cuéllar

EXPEDIENTE DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO: MANDATO DE CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN CONTRADICTORIA

Tras la modificación operada en la legislación hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro, el sistema de reanudación del tracto, contemplado como un caso de concordancia entre los pronunciamientos tabulares y la realidad extrarregistral, ya sea física o jurídica, no pierde el carácter sumamente extraordinario. Es el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria el que, «ex novo», regula el procedimiento de reanudación del tracto. Se trata de un expediente de carácter exclusivamente notarial.

Necesariamente se precisa la cancelación de la inscripción contradictoria. Así lo ordena el art. 286 RH. Pero como ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución 7 de abril y 30 de agosto de 2017 o 7 de noviembre de 2018) «cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que “quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley”, ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario. Partiendo de la ausencia de pronunciamiento alguno sobre el particular en el artículo 208 de Ley Hipotecaria en su actual redacción, el mandato cancelatorio expreso exigido por el artículo 286 del Reglamento Hipotecario no pasa de ser una mera formalidad que, además, se encuentra en un precepto que debe entenderse tácitamente derogado. Por lo que debe concluirse que el acta en la que se finaliza el procedimiento tiene por sí virtualidad cancelatoria sin necesidad de mandato expreso alguno.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16033.pdf>

II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Corcuvión-Muros

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

Aunque en el presente caso el párrafo final de la solicitud de informe por parte de la registradora al Ayuntamiento, advertía de que en caso no remitirse el informe en plazo o no ser dicho informe claramente obstativo de la inmatriculación, «se continuará con el trámite inmatricular conforme al procedimiento ordinario, sin perjuicio de las notificaciones que en su caso procedan», lo cierto es que, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, no cabe aplicar tal automatismo, sino que la procedencia o no de la practicar la inmatriculación pretendida depende de que «el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público» y si conserva tales dudas, ha de expresarlas, detallarlas y motivarlas suficientemente en su nota de calificación negativa.

Como ya señaló la resolución de 10 de abril de 2019 «respecto de las alegaciones del recurrente relativas a la falta de suficiente motivación de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el presente caso, no hay en la nota de calificación recurrida motivación alguna sobre qué razones fácticas o jurídicas fundamentan tales dudas, más allá de reiterar que «se siguen manteniendo las dudas» acerca de si la finca invade o no dominio público.

Por otra parte, en cuanto a la cuestión de si la mera afectación de la finca para ser destinada a viales implica el carácter demanial de la misma, como ya se señaló en la Resolución de este Centro Directivo de 5 de marzo de 2019, conforme a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria debe evitarse la inscripción de una representación gráfica que coincida en todo o parte el dominio público, por lo que resulta procedente determinar si la mera afectación de la finca para ser destinada a viales implica el carácter demanial de la misma antes de producirse el acto formal de cesión y aceptación por la Administración cesionaria. Por todo ello, no puede mantenerse la calificación de la registradora, por no resultar que se haya materializado el acto formal de cesión a la Administración Pública –futura titular del bien demanial–, siendo además conveniente y necesario para la determinación de la parte de finca que haya de ser objeto de cesión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16034.pdf>

II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Vélez Málaga n.º 3

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

La rectificación de cabida solo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones, agregaciones o segregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso o defecto de cabida declarado.

Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 5 de diciembre de 2018), el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. 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 lo que se refiere a las dudas de identidad, en el presente caso el registrador fundamenta su nota de calificación en la circunstancia de haberse inmatriculado la finca con una determinada superficie (262 metros cuadrados) que resultaba del perímetro catastral de la parcela con referencia 002003300UF96G01AD. Por ello expresa no dudas, sino la certeza de que con la representación gráfica alternativa ahora aportada se altera la geometría de la finca registral inscrita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16035.pdf>

II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Ponferrada n.º 1***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PROCEDIMIENTO SEGUIDOS CONTRA LA HERENCIA YACENTE***

En el resto del mandamiento se hace referencia a la herencia yacente de don J. M. N. como deudora y receptora de la providencia de apremio y la diligencia de embargo y se especifica que la notificación de esta última es la herencia yacente del deudor don J. M. N., finalmente se ordena la anotación de embargo a favor del Ayuntamiento de Ponferrada de la cuota patrimonial a que tenga derecho la herencia yacente del deudor en la liquidación de la sociedad de gananciales, por lo que no se aprecia la confusión a que hace referencia la nota de calificación, ya que está determinada tanto la persona del deudor, como su fallecimiento. Tampoco se aprecia confusión en cuanto al fallecimiento del deudor con anterioridad al inicio del expediente de apremio, como se desprende de los datos consignados en la certificación.

Visto lo anterior, hay que señalar que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario al regular los requisitos de extensión de las anotaciones de embargo seguidos contra herederos indeterminados o determinados del titular registral está aplicando el principio de tracto sucesivo si bien con la peculiaridad de que los bienes no constan aun inscritos a favor de los demandados. Corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal.

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

En el supuesto de este expediente el procedimiento de recaudación de las deudas pendientes se ha dirigido contra la herencia yacente del deudor en los términos antes relacionados y la providencia de apremio de notificó además de a la propia herencia yacente, a los herederos testamentarios, cuya aceptación no consta, y a los herederos desconocidos del deudor, por lo que se ha cumplido el requisito de emplazar a alguno de los posibles llamados a la herencia.

En cuanto a qué derechos son objeto de embargo y la fehaciente notificación del procedimiento a los cotitulares de las fincas, el embargo comprende la cuota global que a la herencia yacente de don J. M. N., le corresponda en la masa patrimonial de la sociedad conyugal que formaba el citado J. M. N con su esposa doña J. P. A., disuelta y pendiente de liquidación.

Ni en la fase en que la sociedad de gananciales está vigente, ni cuando ya está disuelta pero todavía no liquidada, corresponde a cada uno de los cónyuges, o a sus respectivos herederos, una cuota indivisa sobre cada bien ganancial, sino que el derecho de cada uno de ellos afecta indeterminadamente a los diferentes bienes incluidos en esa masa patrimonial, sin atribución de cuotas ni posibilidad de pedir la división material. Solo a través de la liquidación será posible atribuir a cada partícipe en dicha comunidad titularidades concretas sobre bienes determinados o sobre cuotas indivisas de los mismos.

Teniendo en cuenta esta premisa, esta Dirección General, (vid., entre otras, la Resolución de 5 de julio de 2013) ha aclarado las distintas opciones que, para garantizar el principio de responsabilidad patrimonial universal, existen a la hora de anotar un embargo sobre un bien ganancial en el periodo que media entre la disolución de la sociedad de gananciales y su liquidación, entre ellas está el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1067 del Código Civil y 42.6 y 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas sólo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. artículo 166.1.ª, «in fine», del Reglamento Hipotecario).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16037.pdf>

II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Almagro

NOTA MARGINAL DE POSIBLE AFECTACIÓN POR UN FUTURO DESLINDE: HA DE CUMPLIRSE EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

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

En el presente recurso debe decidirse si puede accederse a la práctica de una nota marginal por la que la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha pretende que se haga constar en relación con una concreta finca registral, que colinda con una vía pecuaria clasificada que no está deslindada, y que en un futuro deslinde la posesión de la totalidad o parte de la finca podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Por lo que se refiere a la cuestión de fondo planteada, tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que

también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por ello las Administraciones Públicas disponen en la actualidad de dos herramientas para conseguir la tutela y protección del dominio público a través del Registro de la Propiedad. En primer lugar, según se establece en la legislación sobre el patrimonio público, cumpliendo con la obligación impuesta a todas las Administraciones para que inscriban sus bienes, tanto los patrimoniales como los de dominio público, en el Registro de la Propiedad. Y, en segundo lugar, facilitando al Registro de la Propiedad la información gráfica de los bienes demaniales, para que el registrador pueda incorporarla a su aplicación informática de tratamiento de bases gráficas y así poder tenerla en cuenta en su función calificadora incluso en los casos en que dichos bienes no estén inscritos a nombre de la respectiva Administración Pública.

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y que este haya prestado su consentimiento o que, si se trata de procedimientos administrativos o judiciales, haya sido llamado adecuadamente a dichos procesos a efectos de que no se produzca su indefensión.

II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Almagro

NOTA MARGINAL DE POSIBLE AFECTACIÓN POR UN FUTURO DESLINDE: HA DE CUMPLIRSE EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

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

En el presente recurso debe decidirse si puede accederse a la práctica de una nota marginal por la que la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha pretende que se haga constar en relación con una concreta finca registral, que colinda con una vía pecuaria clasificada que no está deslindada, y que en un futuro deslinde la posesión de la totalidad o parte de la finca podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Por lo que se refiere a la cuestión de fondo planteada, tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por ello las Administraciones Públicas disponen en la actualidad de dos herramientas para conseguir la tutela y protección del dominio público a través del Registro de la Propiedad. En

primer lugar, según se establece en la legislación sobre el patrimonio público, cumpliendo con la obligación impuesta a todas las Administraciones para que inscriban sus bienes, tanto los patrimoniales como los de dominio público, en el Registro de la Propiedad. Y, en segundo lugar, facilitando al Registro de la Propiedad la información gráfica de los bienes demaniales, para que el registrador pueda incorporarla a su aplicación informática de tratamiento de bases gráficas y así poder tenerla en cuenta en su función calificadora incluso en los casos en que dichos bienes no estén inscritos a nombre de la respectiva Administración Pública.

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y que este haya prestado su consentimiento o que, si se trata de procedimientos administrativos o judiciales, haya sido llamado adecuadamente a dichos procesos a efectos de que no se produzca su indefensión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16039.pdf>

II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Almagro

NOTA MARGINAL DE POSIBLE AFECTACIÓN POR UN FUTURO DESLINDE: HA DE CUMPLIRSE EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

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

En el presente recurso debe decidirse si puede accederse a la práctica de una nota marginal por la que la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha pretende que se haga constar en relación con una concreta finca registral, que colinda con una vía pecuaria clasificada que no está deslindada, y que en un futuro deslinde la posesión de la totalidad o parte de la finca podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Por lo que se refiere a la cuestión de fondo planteada, tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por ello las Administraciones Públicas disponen en la actualidad de dos herramientas para conseguir la tutela y protección del dominio público a través del Registro de la Propiedad. En primer lugar, según se establece en la legislación sobre el patrimonio público, cumpliendo con la obligación impuesta a todas las Administraciones para que inscriban sus bienes, tanto los

patrimoniales como los de dominio público, en el Registro de la Propiedad. Y, en segundo lugar, facilitando al Registro de la Propiedad la información gráfica de los bienes demaniales, para que el registrador pueda incorporarla a su aplicación informática de tratamiento de bases gráficas y así poder tenerla en cuenta en su función calificadora incluso en los casos en que dichos bienes no estén inscritos a nombre de la respectiva Administración Pública.

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y que este haya prestado su consentimiento o que, si se trata de procedimientos administrativos o judiciales, haya sido llamado adecuadamente a dichos procesos a efectos de que no se produzca su indefensión.

<https://www.boc.es/boc/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16040.pdf>

II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Almagro

NOTA MARGINAL DE POSIBLE AFECTACIÓN POR UN FUTURO DESLINDE: HA DE CUMPLIRSE EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

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

En el presente recurso debe decidirse si puede accederse a la práctica de una nota marginal por la que la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha pretende que se haga constar en relación con una concreta finca registral, que colinda con una vía pecuaria clasificada que no está deslindada, y que en un futuro deslinde la posesión de la totalidad o parte de la finca podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Por lo que se refiere a la cuestión de fondo planteada, tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por ello las Administraciones Públicas disponen en la actualidad de dos herramientas para conseguir la tutela y protección del dominio público a través del Registro de la Propiedad. En primer lugar, según se establece en la legislación sobre el patrimonio público, cumpliendo con la obligación impuesta a todas las Administraciones para que inscriban sus bienes, tanto los patrimoniales como los de dominio público, en el Registro de la Propiedad. Y, en segundo lugar, facilitando al Registro de la Propiedad la información gráfica de los bienes demaniales, para que

el registrador pueda incorporarla a su aplicación informática de tratamiento de bases gráficas y así poder tenerla en cuenta en su función calificadora incluso en los casos en que dichos bienes no estén inscritos a nombre de la respectiva Administración Pública.

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y que este haya prestado su consentimiento o que, si se trata de procedimientos administrativos o judiciales, haya sido llamado adecuadamente a dichos procesos a efectos de que no se produzca su indefensión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16041.pdf>

II.A.76. RESOLUCION DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Barcelona n.º 6

BENEFICIO DE EXONERACIÓN DEL PASIVO INSATISFECHO: EFECTOS RESPECTO DE LA HIPOTECA EN GARANTÍA DE DEUDA AJENA

El beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho está regulado en el artículo 178 bis de la Ley Concursal como una solución de segunda oportunidad para las personas físicas, una vez concluido el concurso por liquidación o por insuficiencia de la masa activa.

Procede plantearse si el reconocimiento del citado beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho constituye una causa de extinción de las obligaciones o créditos que a que dicho beneficio se extienda. Como premisa, ha de advertirse que, según señala la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de julio de 2019, «el art. 178 bis LC es una norma de difícil comprensión, que requiere de una interpretación jurisprudencial para facilitar su correcta aplicación». Un sector doctrinal entiende que el beneficio de exoneración no produce una verdadera extinción de los créditos afectados, sino tan solo los hace inexigibles frente al deudor favorecido por esta medida. Naturalmente, para esta línea interpretativa, es plenamente coherente que el acreedor pueda seguir dirigiéndose frente a los fiadores o deudores solidarios. Esta norma sería aplicable a las dos modalidades de exoneración que recoge el precepto. Pero también existe otra postura doctrinal que sostiene que ha de diferenciarse entre los dos tipos de exoneración que recoge el 178 bis de la Ley Concursal, entendiéndose que la exoneración definitiva que regula el apartado 3.4.º sí que extingue de manera absoluta la deuda, provocando por aplicación del artículo 1847 del Código Civil la correspondiente extinción de la fianza.

No contiene la Ley Concursal referencia alguna a los efectos de este beneficio de exoneración respecto del hipotecante no deudor. Es cierto que, como muy bien se expone en el escrito de recurso, hay importantes diferencias entre los fiadores y los hipotecantes no deudores. Ello, no obstante, debe tenerse en cuenta que también existen importantes puntos en común, dado que ambos son garantes de una deuda ajena, el fiador con toda su responsabilidad patrimonial universal, y el hipotecante no deudor con la afección del bien hipotecado. Tanto en el caso de la fianza como en el de la hipoteca en garantía de deuda ajena, la extinción de la obligación principal produce la extinción de la respectiva garantía accesoria. Sin embargo, otro tipo de vicisitudes que pueden concurrir en el deudor no tienen necesariamente que excluir la posibilidad de que el acreedor se dirija frente a los garantes.

La cancelación de una hipoteca está sometida a la regla general establecida por el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. De acuerdo con esta norma, aunque la obligación asegurada por la hipoteca se haya extinguido, la cancelación de la inscripción requiere que el acreedor titular registral de la garantía otorgue la oportuna escritura pública o que, tras la tramitación de un procedimiento judicial en el que dicho acreedor haya sido parte, se dicte sentencia firme que ordene la cancelación.

El recurso ha de ser desestimado. En primer término, porque falta en los señalados autos un pronunciamiento expreso en relación con el alcance que la exoneración que favorece al deudor ha de tener respecto a la hipotecante no deudora.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16280.pdf>

II.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de San Sebastián de la Gomera

EXPEDIENTE DE DOMINIO JUDICIAL PARA LA REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS

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

El expediente de reanudación suple la falta de título formal pero no de la falta de título material justificativo de la transmisión, de ahí la necesaria especificación de las distintas transmisiones y la citación a los interesados o sus causahabientes.

En el supuesto de hecho de este expediente tan sólo se invoca como título el mismo de la compraventa que sirvió para inscribir la mitad indivisa a favor del promovente –y que motivó la denegación de la mitad indivisa que ahora se pretende reanudar–, por lo que conceptualmente, si no se complementa con la justificación de las transmisiones entre el titular registral y los que intervinieron en la venta, no es título material suficiente para amparar la declaración de reanudación de tracto sucesivo. Debe recordarse además que para que se pueda acudir al expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido es preciso que se haya producido una ruptura en el tracto registral de la finca y no cuando haya adquirido el promotor del expediente directamente del titular registral o de sus herederos o legatarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16282.pdf>

II.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Molina de Segura n.º 1

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: CAUSAS DE DENEGACIÓN

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

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

Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea indudablemente de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario, lo que concuerda también con el apartado 3 del mismo artículo 420, que prohíbe entender asiento de presentación de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna». Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación.

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16283.pdf>

II.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Lepe

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN DEL PACTO QUE LO PERMITA

Nuestro Tribunal Supremo, ya desde su Sentencia de 4 de mayo de 1998, seguida por otras varias, como las de 30 enero y 20 de abril de 1999, 13 de diciembre de 2005, 10 de octubre de 2007 y 14 de julio de 2008, había declarado la inconstitucionalidad sobrevenida de la disposición contenida en el artículo 129.2 de la Ley Hipotecaria, vigente con anterioridad a la promulgación de la Constitución de 1978, que acarrea la ineficacia de las normas reglamentarias de desarrollo contenidas en varios artículos del Reglamento Hipotecario.

Pues bien, bajo esa doctrina jurisprudencial consolidada en Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 1998, seguida por otras posteriores citadas, que consideraba derogado, por inconstitucional, el procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial, el registrador que inscribió en septiembre de 1999 la hipoteca que ahora nos ocupa denegó expresamente la inscripción del pacto sobre ejecución extrajudicial. Y la falta de inscripción de tal pacto se hizo constar cla-

ramente en la nota de despacho de la hipoteca y resultaba también con claridad de la certificación literal que se expidió a petición del notario que fue requerido para iniciar el procedimiento. Ello implica, dado el principio de inscripción constitutiva de la hipoteca, formulado, entre otros, en el artículo 1875 del Código Civil, que dicho procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial no podría en modo alguno ser utilizado, pues además de que su regulación se consideraba derogada por inconstitucional como acabamos de ver, el pacto que lo contemplaba no había sido objeto de inscripción.

Pues bien, en el presente caso, resulta que el procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial se inició aportando al notario la escritura de constitución de la hipoteca con nota de no haberse inscrito, sino denegado, el pacto relativo a dicho procedimiento, por lo que no se cumplían los requisitos siquiera para que el notario solicitara la certificación registral para iniciar el procedimiento. Aun así, tras solicitar y obtener certificación literal, de la misma vuelve a resultar con claridad que tal pacto no consta inscrito. Ciertamente, lo más correcto hubiera sido que el registrador hubiera denegado la expedición (y la práctica de la consiguiente nota marginal) de la certificación específicamente solicitada para iniciar un procedimiento de ejecución extrajudicial. En consecuencia, todo el procedimiento extrajudicial tramitado estaba viciado de origen, y no podía producir ningún efecto, ni entre partes, ni menos aún, frente a terceros.

Tampoco cabe estimar el argumento de la recurrente relativo a la doctrina de los actos propios. Pero, sobre todo, porque como es doctrina constante y reiterada de este Centro Directivo, la primacía del principio de legalidad impone que ningún registrador puede quedar vinculado por actos u omisiones propios, y menos aún, de otros registradores distintos.

Igual suerte desfavorable ha de correr el recurso en cuanto al segundo de los defectos, que se refería a la falta de aportación de la carta de pago del impuesto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16284.pdf>

II.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Terrassa n.º 2

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En efecto, las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la denegación de la nota recurrida, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra el titular registral, sin que pueda alegarse en contra, la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16285.pdf>

II.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Villacarrillo***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE
INSCRIPCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES: REQUISITO DE LA FIRMEZA***

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

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

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

En el supuesto de este expediente, consta en la diligencia citada que en fecha 20 de mayo de 2014 se aportó certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de don M. A. M. M. y certificado de defunción, y al día siguiente se declaró la sucesión procesal de éste por su herencia yacente, se acordó la notificación de dicha resolución por edictos a los sucesores de la parte demandada. No consta por lo tanto que se haya personado en el procedimiento interesado alguno en la herencia yacente del deudor.

Igual destino desestimatorio corresponde al segundo motivo pues debe constar que el decreto que fundamenta la adjudicación sea firme. Las resoluciones judiciales cuya ejecución tengan lugar mediante inscripciones registrales firmes y definitivas, no mediante asientos provisionales como los de anotaciones preventivas, deben ser resoluciones que hayan ganado firmeza. Como señalo la Resolución de este Centro Directivo de 29 de noviembre de 2018, el mismo razonamiento cabe predicar de las resoluciones de los letrados de la Administración de Justicia en relación a aquellas resoluciones que, como las sentencias judiciales, ponen fin a un procedimiento cuyo efecto es una mutación jurídico real susceptible de modificar el contenido del Registro de la Propiedad (vid. artículos 206, 208 y 213 bis en relación con el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

II.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019.)**Registro de Santiago de Compostela n.º 1*****ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO: INTRODUCCIÓN DE MODIFICACIONES***

La cuestión que se debate en este expediente es la de si los otorgantes en la elevación a público pueden aclarar o modificar alguna de las circunstancias que constan en el documento privado que se eleva a público. En otro caso, el documento no accedería al Registro por su falta de trascendencia real.

Ciertamente del contenido de la escritura de elevación a público resulta de forma clara la voluntad de las partes de que se perfeccione y consume una compraventa de la vivienda y anexos objeto de la misma. Como alega el recurrente, son numerosos los apartados del texto notarial en los que se habla de vendedora y comprador, así como de parte transmitente y adquirente, por lo que no es preciso siquiera acudir a una interpretación de la intención de las partes. Por lo tanto, aun cuando se haya titulado el documento privado de «arras o señal», es con el asesoramiento e intervención del notario en la autorización del otorgamiento, cuando las partes contratantes, en la elevación a público, han plasmado su auténtica voluntad de que negocio que se realiza es el de una compraventa con todos sus efectos obligacionales y reales. En consecuencia, siendo que ambos contratantes lo subsanan, y probada la verdadera causa del contrato -de compraventa-, es inscribible la elevación a público del contrato en los términos en que está redactada la escritura.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16287.pdf>

II.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)**Registro de Valencia n.º 10*****HERENCIA: DISPOSICIÓN TESTAMENTARIA EN FAVOR DEL CÓNYUGE QUE YA NO LO ES AL ABRIRSE LA HERENCIA***

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

Este Centro Directivo no puede desconocer el criterio del Tribunal Supremo en la Sentencia número 539/2018, de 28 de septiembre de 2018, citada por la recurrente, y en la Sentencia número 531/2018, de 26 de septiembre. Pero respecto del ámbito notarial y registral cabe

recordar que la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso instado por quien esté legitimado para ello, provoque su pérdida de eficacia (total o parcial). Por ello, debe concluirse que en el caso que es objeto de este recurso no podrá prescindirse, sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, del testamento del que deriva la condición de heredera de la ex cónyuge del causante.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16288.pdf>

II.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Palma de Mallorca n.º 8

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, extinguido 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 inmediatidad, 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16289.pdf>

II.A.85. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Navalcarnero n.º 2

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA: FORMA DE LAS NOTIFICACIONES

Como ya señalo esta Dirección General en la Resolución de 26 de julio de 2018, la realización del valor del bien hipotecado para su conversión en dinero está sujeta a un procedimiento tasado cuyos trámites tienen como finalidad equilibrar los distintos intereses en juego: los propios del acreedor, pero también los del deudor incumplidor, los del propietario de la cosa hipotecada y aquellos de los eventuales terceros que acrediten derechos sobre el bien. Junto al ejercicio en el ámbito judicial del «ius distrahendi», nuestro ordenamiento contempla la posibilidad de su ejercicio extrajudicial. Se trata de un procedimiento que, si bien es pactado en su origen, una vez estipulado ha de realizarse con arreglo a los trámites establecidos en la legislación hipotecaria.

Debe tenerse en cuenta el artículo 72 de la Ley del Notariado que dispone: «las subastas que se hicieren ante Notario en cumplimiento de una disposición legal se registrarán por las normas que respectivamente las establezcan y, en su defecto, por las del presente capítulo». A este respecto debe también destacarse que el actual artículo 129 de la Ley Hipotecaria en su apartado 2, que señala los requisitos y formalidades de la venta extrajudicial, ha sido objeto de modificaciones posteriores a la citada Ley de la Jurisdicción Voluntaria.

Al igual que ocurre con las transmisiones voluntarias de inmuebles en la transmisión derivada de la venta extrajudicial el ordenamiento toma precauciones para que la transmisión obedezca a una justa causa que salvaguarde los derechos de los interesados exigiendo un conjunto de formalidades cuya cumplimentación se exige al notario. De este modo la presunción de exactitud y veracidad que emana de la inscripción de dominio a favor del titular registral de la finca hipotecada y que está bajo la salvaguarda de los tribunales sólo puede destruirse procediendo a la inscripción a favor de un nuevo titular si el negocio de venta extrajudicial reúne todos los requisitos para provocar la transmisión del dominio derivada del ejercicio del «ius vendendi» por persona distinta del titular registral.

Por tanto, como resulta del citado artículo 236-l del Reglamento Hipotecario, y ha subrayado la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 28 de noviembre de 2012) -circunscribiéndonos ahora a lo que interesa en este expediente-, entre los trámites que tienen la consideración de esenciales en los citados procedimientos se encuentra el de las notificaciones a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la hipoteca (artículo 236-d). Dicha notificación, lógicamente, debe ser previa a la celebración de la subasta a fin de que los interesados dispongan de un plazo razonable para su intervención, así resulta de lo dispuesto en el artículo 236-f.1 que

señala un plazo de treinta días. Distinto de lo anterior es lo referente a la antelación del anuncio de la subasta respecto al día en que se haya de celebrar a que hace referencia el artículo 236-f.2, que debe entenderse en este caso inaplicable puesto que la fecha de la subasta viene fijada por el Portal de Subastas del «Boletín Oficial del Estado», prevaleciendo la regulación de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La sanción de nulidad de actuaciones la ha confirmado el Tribunal Constitucional (Sentencias de 20 de septiembre de 1993, 28 de octubre de 2002, 21 de enero de 2008, 17 de marzo de 2010 y 7 de mayo de 2012, entre otras muchas) en supuestos de lesión al derecho de defensa consagrado en el artículo 24.1 de la Constitución Española, no ya en el caso extremo de la ausencia total de las notificaciones, sino incluso en supuestos en que, existiendo la notificación, se producen infracciones a las reglas relativas al lugar o al destinatario. Con mayor motivo deberá aplicarse dicha sanción de nulidad cuando la preceptiva notificación se haya omitido durante la tramitación del procedimiento «totum et totaliter».

Por último, en cuanto a la forma en que deben hacerse dichas notificaciones y cuando se entienden como efectivamente realizadas, de la regulación transcrita resulta que las notificaciones se harán en la forma prevenida por la legislación notarial. Como ya expuso este Centro Directivo en la Resolución de 17 de enero de 2013, la notificación a practicar es una auténtica notificación notarial, esto es, elaborada, realizada y controlada por el notario de modo que la fe pública que resulta de su ministerio cubra los distintos aspectos de la misma. También resulta que la notificación puede llevarse a cabo por medio de entrega personal de cédula o por correo certificado con acuse de recibo. Esta Dirección General ha declarado en Resoluciones de 30 de enero y 5 de marzo de 2012, en consonancia con la doctrina de nuestro Tribunal Constitucional (Sentencias de 2 de julio de 2007 y 20 de abril de 2009), que las notificaciones, si son llevadas a cabo por medio de correo certificado con acuse de recibo y de las mismas no resulta su cumplimentación, no pueden entenderse como realizadas siendo preciso que se acuda al sistema de notificación personal previsto en el propio precepto del Reglamento Notarial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16290.pdf>

II.A.86. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Dos Hermanas n.º 2

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS **RECTIFICACIÓN DE CABIDA: PROCEDIMIENTOS**

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan las dudas que a juicio del registrador impiden la inscripción de la rectificación descriptiva, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlas -que podrán o no ser acertados-. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras, pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto. La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho - lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Como ya señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 10 de octubre de 2014 y 30 de marzo de 2015, si se pretende una modificación de los títulos previos se exige la necesaria intervención y acuerdo de todos los otorgantes de dichos títulos, ratificando el error padecido o en su defecto, la correspondiente sentencia judicial firme que las supla con todas las garantías legales. Esta rectificación del título previo no puede ser suplida por un «juicio de notoriedad abreviado» que realiza el notario autorizante en la propia escritura acerca de cuál debió ser la superficie que en dicho título previo debió consignarse.

Sentado lo anterior, la rectificación descriptiva pretendida sólo puede alcanzarse por alguno de los medios previstos a tal efecto por la legislación hipotecaria. – Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a), y letra b) de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes». – El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria. – Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices -pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria.

Según el criterio del apartado segundo, letra a, de la Resolución-Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2015, se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, circunstancia que concurre en el presente caso, en el que además en la escriturase hace expresa referencia a la coordinación gráfica prevista en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. En todo caso, para la inscripción de la representación gráfica, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible in-

vasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Asimismo, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado en Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios.

En el presente caso las dudas del registrador manifestadas en la nota de calificación se basan en la circunstancia de proceder la finca por segregación simultáneamente junto con otras 71 fincas más, todas las cuales tienen configurado como «anejo» una participación indivisa en otra finca destinada a viales, lo que a su juicio revela que nos encontramos ante una finca resultante de un proceso parcelatorio por parte de la administración. Por todos los motivos que anteceden, el recurso no puede estimarse en cuanto a la rectificación superficial pretendida.

Por último procede analizar la solicitud de inscripción de la ampliación de obra nueva cuando hay un exceso de cabida declarado, y éste, en virtud de lo expuesto no puede ser registrado. Ciertamente, aunque no se produzca en el Registro tal inscripción, ello no impediría que se practicasen las demás operaciones registrales que se pretenden respecto de la finca a que se refiere la calificación impugnada siempre que la superficie de suelo ocupada por la obra cupiera en la finca inscrita.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16291.pdf>

II.A.87. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Cuenca

CONCESIÓN MINERA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DE SU TRANSMISIÓN

Siendo las concesiones sobre recursos mineros derechos reales de naturaleza inmueble, su transmisión exige la concurrencia de alguna de las causas o títulos traslativos previstos para los mismos en el ordenamiento jurídico (artículo 609 del Código Civil). Del mismo modo, la legislación especial de Minas (Ley 22/1973, de 21 de julio), por lo que se refiere a los derechos concesionales sobre recursos de las denominadas Secciones C y D (artículos 97 y 98 de su ley especial y, en cuanto a estos últimos, artículo 1.3 de la Ley 54/1980, de 5 de noviembre), remite a la regulación general en materia de transmisión «inter vivos» o «mortis causa».

A su vez, el artículo 95 de la Ley de Minas, al que se remite el antes transcrito del mismo cuerpo legal, al regular el procedimiento de transmisión impone la exigencia de la previa obtención de la autorización administrativa que concederá «la (...) Dirección General de Minas (...) una vez comprobada la personalidad legal suficiente del adquirente y su solvencia técnica y económica y la viabilidad del programa de financiación, inscribiendo el cambio de dominio cuando se presente formalizada la correspondiente escritura pública y se acredite el pago del impuesto precedente», previsión legal vigente tanto a la fecha del otorgamiento inicial de la concesión ahora transmitida (que tuvo lugar mediante Resolución administrativa de 8 de julio de 1993) como a la fecha de la documentación de la transmisión de tales derechos objeto de este expediente. No subsiste, sin embargo, la regulación restrictiva que en cuanto a las condiciones de los cesionarios o adquirentes de los derechos concesionales mineros se preveía en el Título VIII de la Ley de Minas en su redacción originaria.

Ahora bien, la aludida intervención administrativa fiscalizadora y autorizatoria previa, si bien carece de efectos civiles al no enervar ni impedir la validez civil del título traslativo, sin embargo dicha ausencia de efectos civiles sustantivos debe entenderse sin perjuicio de la limitación que comporta la inexistencia o denegación de la autorización previa en el régimen de la eficacia de la transmisión, no sólo en el plano administrativo, sino también en el registral, pues la previa acreditación de la reiterada autorización administrativa esté configurada legal y reglamentariamente como un requisito de inscribibilidad en el Registro de la Propiedad del acto de transmisión de la concesión minera. En efecto, en caso de que los derechos concesionales de minas consten inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), puede inscribirse la transferencia de su titularidad o un gravamen, con los requisitos previstos en la Ley Hipotecaria y en la regulación especial minera, entre las que hay una recíproca remisión complementaria.

En el caso objeto del presente expediente no sólo no se acredita la previa obtención de la preceptiva autorización administrativa, sino que por el contrario lo que se acredita es su expresa denegación por la resolución del director general de Industria, Energía y Minería de la Junta de Castilla-La Mancha de 11 de marzo de 2019.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16292.pdf>

II.A.88. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Bilbao n.º 6

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que sólo cabe interponer recurso ante este Centro Directivo cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente. Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral

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

Tampoco procede practicar nota marginal de doble inmatriculación. La registradora ha argumentado las razones justificadas por las que entiende que no existe doble inmatriculación, por lo que en caso de discrepancia es igualmente competente el cauce judicial, con pleno trámite procesal probatorio y con intervención de todos los afectados (artículos 20 y 209 de la Ley Hipotecaria).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16293.pdf>

II.A.89. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Manilva**PARCELACIÓN URBANÍSTICA: CONCEPTO Y ACTOS ASIMILADOS**

Procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa.

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

Ha de ser la propia legislación urbanística que resulte aplicable la que debe establecer qué actos están sometidos a licencia, declaración de innecesariedad, u otro título administrativo habilitante y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral. De manera que la exigencia de licencia, declaración de innecesariedad u otro tipo de título administrativo habilitante, para inscribir las operaciones a que se refieren los artículos 53 y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no puede considerarse absoluta o genérica, pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el concreto acto jurídico.

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

En el presente caso la calificación, atendiendo a la doctrina de este Centro Directivo ampliamente reseñada «supra», aporta otros elementos objetivos de los que puede inferirse el posible peligro de creación de un núcleo de población o parcelación urbanística. Circunstancias que en

su conjunto constituyen elementos indiciarios suficientes para motivar dudas fundadas sobre el peligro de creación de un núcleo de población o parcelación urbanística, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, y con ello exigir la oportuna intervención administrativa a través de la expedición de la correspondiente licencia o certificación de innecesariedad o, en su defecto, a través de los trámites procedimentales que prevé el citado artículo 79 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia de inscripción de actos urbanísticos, como medidas preventivas de carácter registral tendentes a evitar la formación y consolidación de parcelaciones al margen de la ordenación urbanística aplicable, tal y como se indica en la calificación impugnada que, en consecuencia, siendo conforme a la legislación y doctrina de este Centro Directivo ampliamente reseñada más arriba, ha de ser confirmada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16294.pdf>

II.A.90. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Zafra

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

Hay que recordar la reiterada doctrina de este Centro Directivo conforme a la cual el registrador al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica. Pero es que, además, en el presente caso, la afirmación del recurrente de que la registradora había opuesto el defecto objeto de la presente impugnación de forma novedosa en la última de las calificaciones reseñadas de 9 de julio de 2019 no se compadece con la realidad, pues tal defecto ya fue observado en la calificación previa de 11 de junio inmediato anterior.

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 adjudica-

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

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

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

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

postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma.

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

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

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16295.pdf>

II.A.91. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Zafra

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO

En primer lugar hay que recordar que según la reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente), la calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial (testimonio de una sentencia de divorcio, en este caso), ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si tal convenio constituye o no título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

Las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (como son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. En definitiva, sólo son inscribibles aquellos actos que, conforme al artículo 90 del Código Civil, constituyen el llamado contenido típico del convenio regulador.

A la luz de las anteriores consideraciones, el recurso no puede prosperar. La adjudicación de un bien inmueble perteneciente a uno de los excónyuges, adquirido antes del matrimonio, de carácter privativo, es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador por lo que para su inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria la oportuna escritura pública o, en su defecto, la sentencia firme dictada por juez competente en el procedimiento que corresponda. En el presente supuesto las manifestaciones de los cónyuges en el convenio regulador sobre el hecho de que las fincas adjudicadas a la esposa son en su totalidad gananciales por haber sido pagadas constante matrimonio resultan contradichas por el historial registral de las mismas; y, aun cuando la vivienda adjudicada hubiera constituido -según afirman- la vivienda familiar durante cierto tiempo y, por ende, hubiera nacido esa comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas, lo cierto es que falta en el convenio el debido consentimiento de las partes sobre la existencia de dicha comunidad con determinación de esas cuotas y sobre la extinción de la misma (cfr. artículo 91.3 del Reglamento Hipotecario).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16374.pdf>

II.A.92. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Móstoles n.º 3

SUBASTA NOTARIAL: CORRECTA IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA SUBASTADA

El artículo 22.2 de dicha ley delimita claramente el ámbito de la calificación registral respecto de los expedientes de jurisdicción voluntaria que se tramitan ante los órganos jurisdiccionales. En relación con la calificación registral de los actos de jurisdicción voluntaria autorizados notarialmente, no hay precepto semejante, pero debe tomarse en consideración dicho artículo.

En el caso al que se refiere el presente recurso, el defecto expresado en la calificación impugnada guarda conexión con la congruencia que, en los procesos de liquidación del patrimonio

del concursado, ha de guardar el procedimiento de enajenación que se utilice con las previsiones del plan de liquidación aprobado judicialmente. La subasta ha sido uno de los procedimientos previstos en el citado plan de liquidación para la enajenación de los bienes inmuebles del concursado. Pero, naturalmente, dicha subasta ha de estar referida a los bienes que efectivamente sean propiedad del concursado, bienes que deben identificarse con absoluta claridad en el proceso de subasta a fin de que el interés del propio deudor concursal y titular registral de las fincas de que estas se vendan por el mejor precio posible así como interés de los acreedores incluidos en la masa pasiva del concurso sean garantizados adecuadamente. La correcta identificación de la finca objeto de los títulos inscribibles constituye un requisito que ha sido ponderado como esencial por la doctrina de esta Dirección General.

Es evidente que la correcta identificación de los bienes ofrecidos en subasta permitirá que puedan concurrir a la puja todas las personas que hipotéticamente tienen interés en adquirir ese tipo de finca. Indudablemente, cuando alguien consulta el portal de subastas utiliza como elemento de búsqueda de inmuebles el de su localización. Si una finca aparece en el anuncio como radicante en un municipio distinto de aquel respecto del que el eventual postor está realizando la búsqueda, el resto de los datos de identificación de la finca probablemente ni siquiera serán ya consultados. Si alguien está interesado en adquirir inmuebles en Serranillos del Valle difícilmente concurrirá a una subasta de bienes que se anuncian como radicantes en Griñón.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16376.pdf>

II.A.93. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Torredembarra

HIPOTECA: CADUCIDAD CONVENCIONAL

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

Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción. En otro caso debería esperarse a la caducidad legal por transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, por aplicación de la norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, de la interpretación conjunta de ambos apartados no se deduce de un modo nítido y manifiesto un plazo de caducidad del asiento de hipoteca, por lo que no es aplicable a este supuesto lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Pero, habiéndose pactado un plazo de caducidad para el ejercicio de la acción hipotecaria, 31 de diciembre de 2010, podrá cancelarse la hipoteca «(...) siempre que dentro del año siguiente no

resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16377.pdf>

II.A.94. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Tui

HIPOTECA: EXTENSIÓN A LA FINCA RESULTANTE DE UNA AGRUPACIÓN

La agregación queda excluida de los supuestos en los que se produce la extensión automática de la hipoteca y en el término agregación debe entenderse comprendida la agrupación como señaló la Resolución de esta Dirección General de 8 de marzo de 2013. No obstante, del art. 110 LH se deduce que es válido y eficaz un pacto por el cual acreedor e hipotecante acuerdan la exclusión de las excepciones legales, de modo que la hipoteca también se extienda a accesiones como las agregaciones de terrenos o las nuevas edificaciones.

Como consecuencia de la extensión paccionada de la hipoteca a la finca que se ha formado por agrupación, no cabe sino admitir que la ejecución hipotecaria tenga por objeto esta finca. Esta posición se ve además reforzada por la novación posterior. Defender la postura contraria supondría un manifiesto perjuicio al acreedor hipotecario que vería dificultada, si no imposibilitada, la ejecución de su hipoteca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16378.pdf>

II.A.95. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Valdepeñas

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 cri-

terio interpretativo las cuestiones de derecho transitorio no contempladas específicamente por el Real Decreto 1071/2017. Criterio jurisprudencial de interpretación estricta de los supuestos de excepción a la regla general de la enajenación mediante subasta que choca frontalmente con la interpretación extensiva postulada por el recurrente de la reiterada disposición transitoria cuarta, interpretación que, por ser claramente contraria a su tenor literal y a su explícita finalidad (reflejada en el Preámbulo del Real Decreto 1071/2017), desborda claramente el ámbito de aplicación propio de la misma.

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

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

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

En cuanto a segundo defecto poca interpretación cabe sobre el particular, puesto que el artículo 21 de la Ley Hipotecaria, determina que los títulos en cuya virtud se solicita la inscripción, deben contener todas las circunstancias necesarias para la práctica de la misma, por tanto, deben constar las circunstancias personales de la persona a cuyo favor deba practicarse la inscripción, es decir, las recogidas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, y dichas circunstancias no aparecen en el título presentado.

En cuanto al tercer defecto, es decir, el hecho de no resultar acreditada la autenticidad de la firma de la referida instancia, manifiesta el recurrente que la firma es suya, y que no siempre es exactamente igual, pero no es ese el sentido de la nota de la registradora, no basta la afirmación del firmante de un documento complementario, de que es suya la firma, sino que la misma debe estar autenticada por alguno de los procedimientos previstos al efecto: legitimación notarial, reconocimiento ante la registradora o tratarse de firma electrónica reconocida, como resulta de la aplicación del artículo 110 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de abril de 2000.

Todo lo cual conduce necesariamente a la desestimación del recurso interpuesto, en cuanto a los tres defectos recurridos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16379.pdf>

II.A.96. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Córdoba n.º 3

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

La desheredación constituye un acto de voluntad testamentaria de apartar a un legitimario de la sucesión. Pero ha de ser una voluntad no sólo explicitada, sino bien determinada. Esta exigencia de determinación se proyecta en un doble sentido: por una parte, impone la expresión de una causa legal, que, si no ha de ser probada por el testador, al menos ha de ser alegada como fundamento de la privación sucesoria, ya por referencia a la norma que la tipifica ya mediante la imputación de la conducta tipificada. Y por otra, también requiere la identificación del sujeto, del legitimario, al que se imputa la conducta legalmente relevante para justificar su apartamiento. Aunque la jurisprudencia ha sido flexible en cuanto al modo de indicación de la razón de la desheredación, ha de resultar una imputación en términos que no dejen duda de quién incurrió en la causa, o cometió el hecho constitutivo de la misma, evitando las referencias genéricas que, por su ambigüedad, crean inseguridad. En el concreto supuesto de este expediente se cumplen todos los parámetros: la causa expresada está entre las tasadas por la ley -por interpretación de la jurisprudencia del Tribunal Supremo-, las desheredadas están identificadas y eran susceptibles de imputación al tiempo de la desheredación.

Cabe reconocer que con carácter general en el ámbito extrajudicial gozarán de plena eficacia los actos y atribuciones particionales que se ajusten al testamento, aunque conlleven exclusión de los derechos legitimarios, mientras no tenga lugar la impugnación judicial de la disposición testamentaria que priva de la legítima (...). Sin embargo, esta doctrina no empece para que se niegue ab initio eficacia a las desheredaciones que no se funden en una causa de las tipificadas en la ley, o que se refieran a personas inexistentes al tiempo del otorgamiento del testamento, o a personas que, de modo patente e indubitado (por ejemplo, un recién nacido) resulte que no tienen aptitud ni las mínimas condiciones de idoneidad para poder haber realizado o ser responsables de la conducta que se les imputa. También debe poder deducirse del título de la sucesión, o del documento atributivo de la herencia, la aptitud genérica del desheredado para serlo.

La cuestión de la declaración judicial previa a la nulidad del testamento, ha sido resuelta por este Centro Directivo, aunque referida a la preterición, en la Resolución de 13 de septiembre de 2001, cuya doctrina resulta aplicable por analogía al presente caso. El criterio de este Centro Directivo en la citada Resolución fue favorable a la necesidad de dicha declaración judicial previa. La Resolución de 6 de marzo de 2019, pero ahora referida a un supuesto de desheredación, recoge la doctrina expresada y recuerda que es reiterada doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 21 de noviembre de 2014), respecto de la existencia de legitimarios desheredados como motivo de la suspensión de la inscripción, que la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso instado por quien esté legitimado para ello, provoque su pérdida de eficacia (total o parcial). Pues bien, en

este caso, comparecen y consienten en la escritura las dos hijas legitimarias que han contradicho la causa de desheredación por falta de certeza, lo que ha sido corroborado por la heredera que acepta la legítima de ambas. La cuestión que se ha de resolver ahora es la de si ambas hijas legitimarias constituyen todo el elenco de «afectados que tienen que dar su conformidad» como consecuencia de la privación de la eficacia del contenido económico del testamento.

La cuestión es si los descendientes de los desheredados cuya causa de desheredación ha sido contradicha sin utilizar la vía judicial, pueden ser considerados -conforme determina la doctrina de este Centro Directivo- como «afectados» a los efectos de prestar la conformidad que evite la resolución judicial. Pues bien, la respuesta debe ser positiva, puesto que, en caso de efectividad de la desheredación, estos estarían llamados en su condición de legitimarios por imperativo del artículo 857 del Código Civil. En efecto, al producirse el cese de su acción para reclamar la legítima, como consecuencia del acuerdo de la falta de certeza de la causa de desheredación, se ven afectados porque pierden su condición de legitimarios como consecuencia de no ser cierta esa causa de la desheredación de sus madres. En consecuencia, procede exigir que si las desheredadas carecen de hijos y descendientes, deberá manifestarse así expresamente por los otorgantes, y, en otro caso, esto es, si las desheredadas tienen hijos y descendientes, deberá acreditarse (mediante acta de notoriedad o cualquier otro medio de prueba admitido en Derecho) quiénes son los mismos, manifestando expresamente que son los únicos hijos y descendientes de la misma y siendo precisa su intervención en la escritura pública en que se realizan las operaciones particionales de la herencia del causante o, la ratificación de las operaciones ya practicadas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16380.pdf>

II.A.97. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Valencia n.º 11

DERECHO DE HABITACIÓN: PUEDE UTILIZARSE LA EXPRESIÓN NUDA PROPIEDAD

A la vista de la declaración de voluntad negocial emitida expresamente por las partes en la escritura calificada, y conforme a los cánones hermenéuticos que consagra el Código Civil (cfr. artículos 609, 1281, 1283 y 1286 de dicho Código), no puede inferirse en modo alguno que la voluntad de los otorgantes fuera que el donante retuviera, al transmitir su dominio sobre los inmuebles, el haz de facultades que integran el contenido típico del derecho real de usufructo, sino tan solo el correspondiente a un derecho, también de goce, que comprende unas facultades menores que aquél: el derecho de habitación.

Es cierto que en el Código Civil se utiliza la expresión «nuda propiedad» como derecho correlativo al de usufructo, y esa terminología es también la empleada, apenas sin excepción, en el ámbito doctrinal y jurisdiccional, así como en las decisiones de este Centro Directivo. Pero no puede ignorarse la aplicabilidad al derecho de habitación de las disposiciones establecidas para el usufructo, conforme al artículo 528 de dicho Código, ni puede afirmarse que la utilización de la expresión nuda propiedad como derecho que se reserva el transmitente de un derecho de uso o de un derecho de habitación sea absolutamente desconocida en la práctica jurídica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16382.pdf>

II.A.98. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE MARZO DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Úbeda n.º 1

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN

TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: DOCUMENTOS JUDICIALES

RECURSO GUBERNATIVO: LEGITIMACIÓN PARA INTERPONERLO

Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmariamente e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario (vid. también el apartado 3 del mismo artículo 420. Esto, no obstante, el recurso no es el cauce hábil para recurrir contra los asientos ya practicados. Al respecto de tal cuestión debe recordarse la doctrina reiterada de esta Dirección General en relación con el objeto del recurso (vid., entre otras muchas, la Resolución de 6 de junio de 2017), según la cual (con base en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de mayo de 2000) el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 3 de marzo de 2010) que uno de los principios básicos de nuestro Derecho hipotecario es que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro. Esta exigencia de titulación auténtica derivada del principio de legalidad se proclama en el artículo 3 de la ley hipotecaria. Además, tratándose de documentos judiciales, sean resoluciones o diligencias de cualquier índole, el documento a presentar debe ser la ejecutoria, mandamiento o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada a calificación consiste en meras fotocopias, es decir reproducciones xerográficas de un documento.

El artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera representante de los interesados a quien presente los documentos correspondientes en el Registro con objeto de solicitar la inscripción. Y a ese presentante se le notifica la calificación negativa del registrador (artículo 322, de la Ley Hipotecaria). Sin embargo, como ya dijera esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 1973 y 27 de febrero de 1999), esa representación derivada de la simple presentación de los títulos en el Registro no es suficiente a los efectos de interponer el recurso, pues es completamente distinta la personalidad para pedir la inscripción que recoge el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, con la expresamente exigida para interponer el recurso de los artículos 322 y 325 de la Ley Hipotecaria que exigirá un poder otorgado a tal efecto.

Alega el recurrente que la registradora inscribe el dominio a favor de la fundación en virtud de una sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de 6 de febrero de 2008, cuando existe una sentencia a su juicio contradictoria, emitida por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Andalucía en 2006 que nunca tuvo acceso al Registro. Ha sido correcta la actuación de la registradora, ya que en relación a las acciones declarativas de dominio de bienes inmuebles o derechos reales su conocimiento viene atribuido a los tribunales civiles, concretamente al del lugar donde radique la finca, siendo éste un supuesto de fuero imperativo según resulta de los artículos 52.1.1.º y 54 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

II.A.99. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Hoyos**OBRA NUEVA: LIBRO DEL EDIFICIO EN EXTREMADURA****OBRA NUEVA: LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN**

Por lo que se refiere al primero de los defectos señalados, el artículo 202 de la Ley Hipotecaria en su párrafo tercero señala, tras la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca». Con base en este precepto se añade un requisito a efectos de inscripción de las declaraciones de obra nueva terminada, esto es, la necesidad de aportar para su archivo el libro del edificio.

En el caso particular del libro del edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, pero que deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía, en su caso, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de depósito. Tal cuestión queda regulada en el Decreto 165/2006, de 19 de septiembre, por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del Libro del Edificio en Extremadura. Por tanto, debe concluirse 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.

En cuanto al segundo de los defectos señalados, es necesario analizar si para la inscripción de una obra nueva terminada consistente en una nave industrial en Extremadura es o no necesario acreditar la obtención de licencia de primera ocupación o utilización. El artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece como requisito para inscribir la declaración de obra nueva terminada, además de la certificación expedida por técnico competente de terminación de la obra de conformidad con la descripción de ésta en el proyecto que haya sido objeto del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística y del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios (que según la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 2007, se trata del seguro decenal y del libro del edificio), el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable (que según la exposición de motivos del Real Decreto- Ley 8/2011, de 1 de julio, es la licencia de primera ocupación, sin perjuicio de que adopte otra denominación según las respectivas normativas autonómicas) y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente (Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, en cuanto derecho supletorio estatal, sin perjuicio de su regulación por la normativa autonómica, en su caso), salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna. El artículo 184.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación

Territorial de Extremadura, vigente en el momento de la autorización de la escritura y de su presentación en el Registro de la Propiedad para su inscripción, expresamente somete a licencia «a) La primera ocupación, total o parcial, de los edificios residenciales de nueva planta y de las casas prefabricadas y similares, provisionales o permanentes» y «b) La primera utilización, total o parcial, de los edificios, construcciones e instalaciones de nueva planta».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16384.pdf>

II.A.100. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Baza

INMATRICULACIÓN POR SENTENCIA: REQUISITOS

Con carácter previo, ha de señalarse que la actuación de la registradora al obtener por sí misma nueva certificación catastral actualizada es plenamente correcta, al haber transcurrido el año de vigencia de la certificación catastral a que se refiere el artículo 84.2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

De igual modo, antes de entrar en la cuestión de fondo del presente expediente este Centro Directivo se ve en la obligación de recalcar que la posibilidad de que una finca se inmatricule en el Registro de la Propiedad a través de una sentencia firme que así lo ordene se encuentra plenamente admitida en nuestro ordenamiento jurídico, no sólo por artículo 2 de la Ley Hipotecaria, sino también, y de forma más concreta, por el apartado quinto del artículo 204 del mismo cuerpo legal, introducido por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Sentado lo anterior, es necesario determinar si puede procederse a la inmatriculación de dos fincas, cuya superficie de suelo no consta en la sentencia firme presentada y cuya superficie construida no coincide con la certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida por la registradora. Pues bien, es cierto, como alega el recurrente, que la finca se halla identificada mediante la aportación de su referencia catastral, pero también lo es que en los documentos que accedan al Registro de la Propiedad han de constar las circunstancias de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento de desarrollo, de tal forma que éstas no pueden ser, como regla general, suplidas por el registrador. En consecuencia, no reflejándose las superficies del suelo en el título inmatriculador, y no siendo plenamente coincidentes las superficies de metros construidos que constan en el mismo con las que resultan de la nueva certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida por la registradora, este defecto ha de ser confirmado, no pudiéndose admitir por esta Dirección General la documentación presentada en el escrito de recurso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16386.pdf>

II.A.101. RESOLUCION DE LA DGRN 04 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Torrelaguna

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 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, entendiendo 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 antes de que se iniciara el procedimiento de ejecución hipotecaria.

La posterior notificación que sobre la existencia de dicho procedimiento se haya podido realizar al actual titular no puede suplir a la demanda ni al requerimiento de pago. Tampoco el posterior reconocimiento legal que alega el recurrente (Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, disposición transitoria tercera) de un nuevo período de oposición en los procedimientos ejecutivos en curso en los que a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, cuando hubiera transcurrido el período de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que dicho incidente extraordinario de oposición está basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado séptimo del artículo 557.1 y cuarto del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y nada tienen que ver con la omisión de trámites esenciales del procedimiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16387.pdf>

II.A.102. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Villajoyosa n.º 2

EXPROPIACIÓN FORZOSA: EL PROCEDIMIENTO HA DE DIRIGIRSE CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

El recurrente, como se ha señalado, alega en el escrito de recurso una serie de datos y vicisitudes procedimentales del expediente expropiatorio y aporta junto al mismo sendas resoluciones judiciales, sin que los respectivos testimonios fehacientes acreditativos de tales hechos y resoluciones hayan sido presentados en el Registro al tiempo de emitir la calificación, ni tampoco posteriormente para intentar la subsanación de los defectos observados. Por lo tanto, no pudieron ser analizados por el registrador para efectuar la calificación recurrida. En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 22 de marzo de 2019), no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución de este recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que éste tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Conforme al art. 99 RH, corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal.

En concordancia precisa con los citados preceptos de nuestra legislación hipotecaria, el artículo 3 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, tras señalar que «las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con el propietario de la cosa o titular del derecho objeto de la expropiación», obliga a la Administración expropiante a tener por dueño a quien figure como tal en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente. Y el artículo 32.2.ª del Reglamento Hipotecario exige, tratándose de finca inscrita, que la expropiación se haya entendido con el titular registral o «quien justifique ser su causahabiente, por sí o debidamente representado, en la forma prevenida por la legislación especial».

En el caso del presente recurso no se trata ya de que con posterioridad a la iniciación del expediente expropiatorio se haya producido alguna alteración en la titularidad registral del dominio de la finca sin que de la tramitación de aquél hubiera constancia alguna en el Registro, sino que el procedimiento de expropiación se ha seguido hasta su finalización, mediante el otorgamiento del acta de pago y ocupación, exclusivamente con dos de los tres copropietarios de la finca expropiada. Como puso de manifiesto la Resolución de este Centro Directivo de 11 de abril de 2019 en un supuesto que guarda similitud con el presente, no cabe entender que la intervención de los comuneros comparecientes en el acto del otorgamiento del acta (sin entrar ahora por no haberlo señalado la nota de calificación en la falta de firma del acta por la representante de uno de los dos comuneros) pueda haber tenido lugar, no sólo en nombre e interés propio, sino también en beneficio de la comunidad propietaria de la totalidad de la finca, pues tal planteamiento no encuentra fácil acomodo en las reglas rectoras del régimen de la copropiedad del Código Civil.

Por otro lado, habrá de concluirse que la mera convocatoria del Ministerio Fiscal a la formalización del acta de ocupación y pago no satisface la exigencia legal establecida en el artículo 5 de la Ley de Expropiación Forzosa, que, por lo dicho, presupone su convocatoria desde que se dicta el acuerdo de necesidad de ocupación y en tiempo oportuno para posibilitar su impugnación; y, en consecuencia, deberá rechazarse la inscripción del acta ahora calificada en tanto de la misma no resulte por aseveración del funcionario competente para su autorización, que se practicó en tiempo oportuno dicha convocatoria, confirmando así la calificación impugnada que había consi-

derado imprescindible la intervención del Ministerio Fiscal, habida cuenta del desconocimiento del domicilio de uno de los titulares registrales y de la ignorancia de quienes eran los herederos de otra titular fallecida.

Las especialidades procedimentales en las expropiaciones urbanísticas no alcanzan a dispensar la exigencia legal de la intervención supletoria del Ministerio Fiscal por no estar ésta reservada para los casos en que se producen estas publicaciones y no comparecen los propietarios o titulares, según el artículo 5.1 de la ley. Así lo ha afirmado ya este Centro Directivo en su Resolución de 11 de abril de 2019 invocando al efecto las tesis expuestas recientemente por la Fiscalía General del Estado en su extensa Circular número 6/2019. Y en particular, en concreto sobre la referencia del mencionado texto refundido de la Ley de Suelo a la determinación de los interesados con quienes ha de seguirse el expediente (artículo 43.3), entiende la Fiscalía General del Estado, siguiendo un criterio compartido por este Centro Directivo, que debe entenderse complementada dicha referencia «por el art. 5 LEF, puesto que no tendría ningún sentido que la intervención tuitiva del Fiscal quedara excluida en un ámbito especialmente complejo y tan relevante cuantitativamente como es el urbanístico.

Frente a este exigible rigor, nada dice el acta de ocupación calificada sobre la indagación realizada para la averiguación del domicilio o de los representantes de la mercantil «Inversiones Moratella de Avipei, S.L.», limitándose a afirmar su incomparecencia ante una citación. Todo ello aboca a confirmar la calificación del registrador en lo relativo a la necesidad de intervención en el expediente de la citada entidad cotitular registral de la finca expropiada, o bien supletoriamente la del Ministerio Fiscal.

Igual suerte desestimatoria ha de correr el recurso en cuanto al segundo de los defectos impugnados, relativo a la imposibilidad de cancelar las anotaciones preventivas de embargo y medidas cautelares judiciales practicadas a favor del Estado. Para evitar que, durante la tramitación del procedimiento de expropiación forzosa, como consecuencia del cambio de titular de la finca o la constitución de ulteriores gravámenes sobre la misma, se haga inútil el procedimiento iniciado, se establece en la normativa hipotecaria que si el organismo expropiante solicita, a los efectos del procedimiento expropiatorio, la expedición de certificación de cargas, se hará constar su expedición y el procedimiento correspondiente mediante nota marginal (cfr. artículos 32, regla primera, del Reglamento Hipotecario, y 22 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística).

Respecto de los títulos relativos al dominio y las cargas, gravámenes, derechos reales y limitaciones de toda clase, que hayan accedido al Registro con anterioridad a la fecha de la nota marginal a que se refiere el citado artículo 32 del Reglamento Hipotecario, opera igualmente el principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria. En el presente caso es cierto que la constancia registral del inicio del expediente de expropiación tuvo lugar tempestivamente, en fecha anterior a las anotaciones preventivas cuya cancelación se solicita ahora. Ahora bien, lo que sucede en el supuesto de hecho del presente expediente es que en el momento de la presentación del acta de pago y ocupación en el Registro, que tuvo lugar el 19 de octubre de 2018, había transcurrido ya íntegramente el plazo de vigencia de la citada nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas, decayendo a partir de su caducidad tanto en sus efectos enervatorios de la fe pública registral, como en los efectos de purga de titularidades y cargas posteriores derivado del régimen propio del principio de prioridad registral a que antes se ha hecho referencia. Registralmente, caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que

el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral.

Al resultar, por tanto, registralmente inviable la pretendida cancelación de las anotaciones preventivas de embargo letras A y B a favor del Estado que constan en el folio de la finca expropiada, devine inviable igualmente, como acertadamente señala el registrador en su nota de calificación, la inscripción del dominio de la finca a favor de la entidad expropiante libre de cargas, exigencia ésta que impone como regla general el artículo 8 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, salvo en los casos excepcionales en que resulte compatible la carga con el nuevo destino de la finca, compatibilidad que no se produce en el presente caso dado el destino demanial que la calificación urbanística dotacional (que incluye su destino a zonas verdes) impone a la finca expropiada, carácter demanial que comporta un régimen estatutario que incluye la inembargabilidad de la finca como consecuencia de la indisponibilidad propia de los bienes de dominio público (vid. artículos 132.1 de la Constitución, 6.a) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y 5 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16388.pdf>

II.A.103. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Campillos

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

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 18 de febrero de 2014 o 7 de julio de 2016), cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación.

Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. Por otra parte, 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. Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que la registradora deniega la inscripción afirmando únicamente que se estiman las alegaciones formuladas, sin que las mismas se extracten, se reproduzcan o ni siquiera se anexas a la calificación para que el interesado pueda tener conocimiento de ellas para ejercer su derecho a la defensa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16390.pdf>

II.A.104. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Torrelavega n.º 1

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE

Las pretensiones, alegaciones o justificaciones basadas en títulos o documentos no aportados en el Registro para su calificación no pueden servir de base para el recurso, por lo que todas ellas deben ser no tenidas en consideración en este expediente. No puede obviar que, si el interesado desea que sean tenidas en valor, deberán ser aportadas al registrador para su debida calificación, ya sea como documentos inscribibles o como títulos complementarios al mismo.

El principio de tracto sucesivo, corolario de la exigencia de la tutela judicial efectiva y de la interdicción de la indefensión consagrada en el artículo 24 de la Constitución Española de 1978, queda recogido básicamente en los artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria, así como en la salvaguardia judicial de los asientos del Registro recogida en el artículo 1 de la misma ley; y como consecuencia de ello, las alteraciones o mutaciones jurídico reales que se plasmen en los libros del registro exigen, bien la intervención del titular registral de manera voluntaria, bien su imposición en un procedimiento judicial o administrativo seguido contra dicho titular registral o sus herederos.

En los supuestos de los procedimientos judiciales contra una herencia yacente, dichas actuaciones deben dirigirse contra los herederos o interesados en ella, y a falta de los mismos, deberá procederse al nombramiento de un administrador judicial que vele por dichos intereses, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La doctrina de este Centro Directivo, si bien suavizada en su alcance, no ha cambiado en cuanto al rigor de la necesaria intervención de algún interesado en la herencia yacente a los efectos de cumplir el insalvable principio del tracto sucesivo que garantiza la tutela judicial efectiva. Atendiendo una vez más a las circunstancias del título presentado –del que resulta una actuación de apremio judicial contra varias herencias yacentes, sin intervención de ningún interesado en ellas– debe ser mantenida la calificación del registrador.

Por último, el registrador considera en su nota que es preciso aportar el certificado de defunción de los titulares registrales. Ha de recordarse que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario señala en este aspecto 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». La obtención de dicho dato, al no expresarse tampoco en el mandamiento objeto de presentación, deberá ser obtenida del documento que acredite dicho fallecimiento y su fecha, es decir, el certificado de defunción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16391.pdf>

II.A.105. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Eivissa n.º 4

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

Como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadoras de los documentos presentados a inscripción, no está vincula-

do, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Pero es que, además, la realización de una nueva calificación, aun bajo el mismo asiento de presentación, está plenamente justificada cuando se aportan nuevos documentos complementarios (como lo ha sido el acta de subsanación de 25 de enero de 2019) que suponen, por tanto, alteración del contenido documental que se tuvo a la vista al realizar las sucesivas calificaciones, tal y como ha quedado expuesto en el fundamento primero de esta Resolución.

Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la reciente Resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubran un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras).

En el caso de este expediente el registrador pone de manifiesto con detalle una serie de circunstancias para justificar las dudas, apreciándose, además una grave desproporción en la superficie de la representación gráfica respecto de la que figura inscrita. En cuanto a la circunstancia de estar formada la finca registral por dos parcelas catastrales, es doctrina de este centro directivo que ningún inconveniente hay para que ello suceda. En cuanto a la desproporción superficial, esta Dirección General ha señalado (desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015 que es reiterada en numerosas posteriores como las más recientes de 22 de octubre y 8, 19, 27 y 28 de noviembre de 2018), que las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria son aplicables incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10% de la superficie inscrita o se trate de una alteración de linderos fijos. Ahora bien, es presupuesto de aplicación de cualquier actuación para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir. Ello no sucede en el caso de este expediente en el que la desproporción de superficie es tan notable que justifica la falta de identidad manifestada por el registrador de que exista correspondencia del recinto con la finca registral.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16392.pdf>

II.A.106. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Tomelloso

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

La regla tercera del citado artículo 203.1 recoge que tras la solicitud de certificación por parte del notario autorizante del expediente, el registrador debe emitir un juicio sobre la posible constancia como inmatriculada (parcial o totalmente) del nuevo objeto cuyo acceso a los libros del registro se solicita, o indicar si tiene dudas sobre esa posible inmatriculación previa. En caso de producirse esta coincidencia el mismo artículo 203 exige que el registrador expida certificación literal de la finca o fincas coincidentes comunicándolo inmediatamente al notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones. Como ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 27 de junio de 2016), sin perjuicio de esta previsión de archivo del expediente, en el caso de albergar dudas el registrador, debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas.

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»). De la amplia documentación que consta en el expediente, ciertamente existen dudas sobre la coincidencia de las fincas ya inmatriculadas con las que ahora se pretenden inmatricular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16820.pdf>

II.A.107. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Avilés n.º 2

DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDIMIENTO

El nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria, señala que el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación se iniciará o bien de oficio por el registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes. 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 este caso no concurren las premisas alegadas por el recurrente para apreciar la doble inmatriculación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16821.pdf>

II.A.108. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Betanzos

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, de conformidad con la regulación del recurso contra la calificación de los registradores de la Propiedad, es objeto exclusivo del mismo la calificación recaída a los efectos de suspender o denegar la práctica del asiento solicitado

(artículos 19 bis, 66, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria). Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo, que de conformidad con las determinaciones legales, una vez practicado un asiento el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los Tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Como ha señalado este Centro Directivo, en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo éstos los más interesados en velar que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión. Ahora bien, como así mismo ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»). En el presente expediente no se aporta justificación alguna más allá de la simple mención de la coincidencia de la referencia catastral en los términos anteriormente referidos, debiendo por tanto concluirse que el defecto recurrido debe ser revocado en los términos en que ha sido emitido por el registrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16822.pdf>

II.A.109. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Málaga n.º 10

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001

De la interpretación del art. 98 Ley 24/2001 por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. De acuerdo con la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

En el presente caso, según el primero de los defectos expresados en la calificación impugnada, la objeción del registrador se refiere únicamente a la reseña de la escritura de poder que acredita las facultades representativas del otorgante, al no constar la persona que en nombre de la sociedad vendedora otorga poder especial al apoderado. Planteada de nuevo la misma cuestión en el presente expediente, esta debe resolverse teniendo en cuenta la reciente doctrina del Tribunal Supremo, en la Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre (con criterio seguido por la Sentencia número 661/2018, de 22 de noviembre). Especialmente relevante es, como alega el

recurrente, que el supuesto al que se refiere la citada Sentencia de 20 de noviembre de 2018 es análogo al presente.

En el presente caso, es indudable que el notario ha emitido, conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, el juicio que le compete sobre la suficiencia del poder para otorgar la compraventa objeto de la escritura que autoriza y ese juicio incluye, como afirma el Tribunal Supremo, el examen de la validez y vigencia del apoderamiento y su congruencia con aquel acto o negocio. La reseña, tal como la misma ha sido expresada, no puede cabalmente entenderse referida únicamente a las facultades enumeradas en el poder, sino al apoderamiento como tal y a su consideración de título válido que atribuye facultades suficientes para el otorgamiento. En consecuencia, su corrección no puede ser revisada por el registrador.

Según el segundo defecto expresado por el registrador en su calificación, éste considera que en la reseña notarial de la copia electrónica que ha tenido a la vista el notario autorizante de la escritura calificada debe hacerse constar la finalidad y destinatario de dicha copia. De este precepto legal y del artículo 166 del Reglamento Notarial resulta que, en un caso como el presente, el contenido de esa reseña se centra en los datos identificativos de la copia autorizada de la escritura de poder, sin que por el hecho de que se trate de una copia expedida y remitida electrónicamente, con firma electrónica avanzada, por el notario autorizante de la misma, se exija que dicha reseña contenga referencia alguna a la finalidad y destinatario de la copia, como tampoco se exige referencia a otros requisitos de validez de la misma, toda vez que se trata de extremos cuya valoración también se atribuye, bajo su responsabilidad, al notario autorizante de la escritura otorgada por el apoderado. Por ello, el defecto invocado por el registrador debe ser también revocado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16823.pdf>

II.A.110. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Málaga n.º 10

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001

De la interpretación del art. 98 Ley 24/2001 por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. De acuerdo con la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

En el presente caso, según el primero de los defectos expresados en la calificación impugnada, la objeción del registrador se refiere únicamente a la reseña de la escritura de poder que acredita las facultades representativas del otorgante, al no constar la persona que en nombre de la sociedad vendedora otorga poder especial al apoderado. Planteada de nuevo la misma cuestión en el presente expediente, esta debe resolverse teniendo en cuenta la reciente doctrina del Tribunal Supremo, en la Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre (con criterio seguido por la Sentencia núme-

ro 661/2018, de 22 de noviembre). Especialmente relevante es, como alega el recurrente, que el supuesto al que se refiere la citada Sentencia de 20 de noviembre de 2018 es análogo al presente.

En el presente caso, es indudable que el notario ha emitido, conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, el juicio que le compete sobre la suficiencia del poder para otorgar la compraventa objeto de la escritura que autoriza y ese juicio incluye, como afirma el Tribunal Supremo, el examen de la validez y vigencia del apoderamiento y su congruencia con aquel acto o negocio. La reseña, tal como la misma ha sido expresada, no puede cabalmente entenderse referida únicamente a las facultades enumeradas en el poder, sino al apoderamiento como tal y a su consideración de título válido que atribuye facultades suficientes para el otorgamiento. En consecuencia, su corrección no puede ser revisada por el registrador.

Según el segundo defecto expresado por el registrador en su calificación, éste considera que en la reseña notarial de la copia electrónica que ha tenido a la vista el notario autorizante de la escritura calificada debe hacerse constar la finalidad y destinatario de dicha copia. De este precepto legal y del artículo 166 del Reglamento Notarial resulta que, en un caso como el presente, el contenido de esa reseña se centra en los datos identificativos de la copia autorizada de la escritura de poder, sin que por el hecho de que se trate de una copia expedida y remitida electrónicamente, con firma electrónica avanzada, por el notario autorizante de la misma, se exija que dicha reseña contenga referencia alguna a la finalidad y destinatario de la copia, como tampoco se exige referencia a otros requisitos de validez de la misma, toda vez que se trata de extremos cuya valoración también se atribuye, bajo su responsabilidad, al notario autorizante de la escritura otorgada por el apoderado. Por ello, el defecto invocado por el registrador debe ser también revocado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16824.pdf>

II.A.111. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Alicante n.º 4

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

Como cuestión previa hay que recordar la reiterada doctrina de este Centro Directivo, en relación con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, respecto a que el registrador, calificará las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro, y que en la tramitación del recurso, no pueden ser tenidos en cuenta los documentos no aportados en el Registro antes de que se efectuara la calificación recurrida, ni tampoco pueden ser admitidas cuestiones nuevas que el recurrente plantee en el escrito de interposición de recurso pero que no se reflejaron en el título calificado.

Ciertamente la notaria, en la escritura, hace un estudio razonado y correcto de la ley aplicable al régimen económico-matrimonial del causante y su esposa, así como de la ley aplicable a la sucesión del testador, de acuerdo con su obligación de control de la legalidad, todo de acuerdo con las manifestaciones de la viuda compareciente y un único documento relativo a esto que se incorpora a la escritura: el certificado de matrimonio. No obstante, la finca número 8.160 del Registro, que es objeto del expediente, figura inscrita a nombre del causante con carácter ganancial, y en el testamento del causante no hay manifestación alguna sobre su vecindad civil foral, lo que, a juicio del registrador, pone en duda el régimen económico-matrimonial, deducido de la naturaleza de los contrayentes y del lugar de celebración, que es lo único que estaba acreditado

documentalmente. En consecuencia, existe una indagación exhaustiva y en parte acreditada, que no coincide con la que en su día se hizo constar y figura en el Registro.

Hay que distinguir entre inexactitud registral y error del Registro. Inexactitud es toda discordancia entre Registro y realidad (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria); el error existe cuando el registrador, al trasladar al Registro los datos que constan en los documentos que se emplean para la inscripción, incurre en alguna equivocación, bien material, bien conceptual. Es evidente que, a veces, un error del Registro se puede rectificar mediante una solicitud. Ahora bien: En el presente caso, aunque pueda existir una inexactitud registral no existe un error, pues el dato que la recurrente considera incorrecto se tomó, tal y como está, del título que causó la inscripción. Y cuando la inexactitud proviene del título, su rectificación es la prevista en el apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, y la forma de salvarla es la misma que la de los errores de concepto que no resultan claramente de los libros, es decir, consentimiento del titular o resolución judicial.

En definitiva, no corresponde a esta Dirección General pronunciarse sobre si el asiento fue o no correctamente practicado, debiendo debatirse la procedencia de la rectificación, a falta de la conformidad de los interesados y del registrador, en el juicio ordinario correspondiente, tal y como prescribe el artículo 218 de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16825.pdf>

II.A.112. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de San Sebastián n.º 2

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: DEMANDA CONTRA LA HERENCIA YACENTE

No procede tomar en consideración manifestaciones recogidas en el escrito de recurso acerca de documentos que no fueron presentados en el Registro al tiempo de emitir la calificación ni posteriormente, una vez recaída ésta, a efectos de intentar la subsanación de los defectos apreciados, toda vez que los mismos no pudieron ser analizados por el registrador para efectuar la calificación recurrida.

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

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se

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

En el supuesto de este expediente, del testimonio del decreto de adjudicación y posterior mandamiento presentados y objeto de calificación resulta que el llamamiento es genérico a la herencia yacente y desconocidos herederos del titular registral don E. J. S. M., sin que en el momento de la calificación por parte del registrador conste la forma en que se han producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable, sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de los ignorados herederos de don E. J. S. M. En consecuencia, el defecto ha de ser confirmado.

De igual modo, y en cuanto a la falta de firmeza de la resolución judicial por haber sido dictado el decreto con fecha de 10 de enero de 2019, y expedirse el mandamiento el día 11 de enero de 2019, antes del transcurso del plazo para interponer recurso de reposición por plazo de cinco días hábiles, procede, en virtud de los artículos 1, párrafo tercero, 3 y 82 de la Ley Hipotecaria y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, este Centro Directivo recuerda que la observancia de las formalidades extrínsecas del documento queda sujeta a la calificación del registrador en virtud del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento de desarrollo, sin perjuicio del respeto a la función jurisdiccional, conforme a lo ya señalado anteriormente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16826.pdf>

II.A.113. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Valladolid n.º 7

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

Como señala la registradora en su nota, es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», entre otras muchas) que tratándose de inscripciones ya efectuadas y encontrándose los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales, con arreglo al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, su modificación o cancelación sólo podrá realizarse mediante el consentimiento de los titulares registrales que se encuentren legítimamente acreditados, o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos (vid. artículos 1, 38, 40, 82, 214 y 217 de la Ley Hipotecaria). En caso contrario se produciría una situación de indefensión de tal titular, proscrita por la Constitución Española (cfr. artículo 24).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16827.pdf>

II.A.114. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Cangas

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD

Es preciso recordar que el recurso contra la calificación registral tiene exclusivamente por objeto revisar las calificaciones negativas emitidas por los registradores de la Propiedad y que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

En cuanto al segundo de los defectos, y según la doctrina reiterada de esta Dirección General, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, pues en tal caso la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa.

Si se tratara de la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción. En otro caso debería esperarse a la caducidad legal por transcurso del plazo de prescripción de la acción hipotecaria, por aplicación de la norma del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. La cancelación convencional automática sólo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida.

En el presente supuesto, como se ha indicado anteriormente, del análisis de las cláusulas del contrato referentes a esta materia, resulta evidente que el plazo de duración pactado es un plazo que afecta únicamente al vencimiento de la obligación garantizada. No es aplicable en el presente caso el plazo de prescripción de tres años del artículo 1967 del Código Civil que señala la recurrente, ya que según resulta del párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho real de hipoteca es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o, en su caso, el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16828.pdf>

II.A.115. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de A Pobra de Trives

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA PRINCIPIO DE ROGACIÓN: INSCRIPCIÓN PARCIAL

Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, (véase, por ejemplo, las Resoluciones de 26 de junio de 2019 y las en ella citadas) considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que

se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. En el presente caso, las dudas de identidad que expone el registrador se fundamentan en las alteraciones en el perímetro y superficie catastral de la finca. A ello cabe añadir la magnitud del exceso conjuntamente con la alteración de linderos fijos.

Sí que ha de revocarse la calificación registral y estimarse el recurso en este punto, dado que el artículo 425 del Reglamento Hipotecario, acertadamente invocado por la recurrente, es muy claro al respecto al señalar que «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro». En consecuencia, si el registrador ha apreciado defectos en cuanto a una de las fincas objeto del documento, pero no en cuanto a la otra, debe proceder a su despacho en cuanto a ésta última sin requerir solicitud expresa de inscripción parcial al respecto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16829.pdf>

II.A.116. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Granada n.º 1

PATRIA POTESTAD Y DEFENSOR JUDICIAL: CONFLICTO DE INTERESES EN LA ADJUDICACIÓN DEL USUFRUCTO UNIVERSAL AL PROGENITOR SOBREVIVIENTE EN CASOS DE OPCIÓN COMPENSATORIA

Este Centro Directivo ya abordó en la Resolución de 5 de febrero de 2015 una cuestión parecida a la de este expediente, al haberse ejercitado la opción compensatoria de legítima mediante adjudicación del usufructo universal, por lo que, al tener que elegir los herederos –menores o incapaces para decidir por sí solos– entre que su parte de herencia estuviese gravada con el usufructo o que se concretara en el tercio de libre disposición, se apreció existencia de colisión de intereses entre ellos y quien les representaba, esto es, quien ejercía la patria potestad, precisamente porque tienen que tomar una decisión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16830.pdf>

II.A.117. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Vigo n.º 3

CALIFICACIÓN REGISTRAL: PLAZO PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EL PROCEDIMIENTO HA DE DIRIGIRSE CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

Conviene aclarar, frente a la manifestación recogida en el escrito de recurso sobre la vulneración por parte de la registradora del plazo de quince días para emitir su calificación (artículo

18 de la Ley Hipotecaria), que, como muy bien se especifica en el preceptivo informe unido a este expediente, el título se presentó el día 3 de mayo de 2019, siendo calificado con fecha 27 de mayo, justo el último día del referido plazo de quince. No debe olvidarse que del cómputo de este plazo han de excluirse los días inhábiles (artículo 109 del Reglamento Hipotecario) y el viernes 17 de mayo fue inhábil en Galicia (Día de las Letras Gallegas).

El principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, al menos, haya tenido legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales si debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, pues no se trata en este expediente de una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador calificar), sino de una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto.

En el presente expediente, si se tiene en cuenta la documentación que fue presentada y que pudo ser examinada por la registradora al realizar su calificación, no queda suficientemente aclarado quiénes y en qué concepto intervienen en representación de los titulares registrales de las tres sextas partes indivisas cuya inscripción se ha denegado: doña E., don S. y don R. P. G. No pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16831.pdf>

II.A.118. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Cieza n.º 2

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001

CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

De la interpretación del art. 98 Ley 24/2001 por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. De acuerdo con la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título.

Se exige por tanto la constancia por parte del notario autorizante que realiza el juicio de suficiencia, de que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica, esto de la copia autorizada de la escritura (o directamente de la matriz si obrara en

su protocolo), sin que basten referencias imprecisas como las relativas a «copia» de escritura o simplemente «escritura» que pudieran incluir medios insuficientes de acreditación como la copia simple o los testimonios. Por lo demás, como señalara la citada Resolución de 19 de marzo de 2007, se trata de una omisión que puede ser fácilmente subsanada por el propio notario autorizante ex artículo 153 del Reglamento Notarial.

Como ya señalara la Resolución de 18 de mayo de 2007 el control notarial y registral de los medios de pago se extiende según la dicción legal a los casos de actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales y exista una contraprestación en dinero o signo que lo represente. En el supuesto hecho de la escritura calificada se trata de una permuta, por la que se produce una transmisión del derecho real de propiedad sobre inmuebles, a título oneroso, y en el que la contraprestación consiste en unos títulos valores y un derecho de crédito frente a tercero derivado de un préstamo, por lo que en cuanto a este último extremo debe confirmarse la nota de calificación. Sin embargo, en relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que «(...) se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria». Consecuentemente con lo expuesto, no toda omisión de los elementos de identificación de los medios de pago que, según el artículo 177 del Reglamento Notarial deba constar en la escritura pública, produce el cierre registral (cfr. los párrafos cuarto y quinto de dicho precepto reglamentario), y ello sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden que pueden derivar del incumplimiento de la obligación de expresar los restantes elementos identificadores a que se refiere el mismo precepto.

En el caso del presente expediente en parte la contraprestación corresponde a un crédito derivado de un préstamo en el que no se identifican las transferencias efectuadas. Si no se produjera la necesidad de acreditación de los medios de pago en este caso bastaría para eludir el precepto del artículo 254 de la Ley Hipotecaria con articular las transmisiones onerosas mediante la ficción de que la contraprestación consiste en un crédito derivado de un préstamo no justificado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16832.pdf>

II.A.119. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Úbeda n.º 1

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN TÍTULO INSCRIBIBLE: NECESARIA EXPRESIÓN DE LA CAUSA

Conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por de-

cidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria). Así pues, para que se opere la trasmisión hereditaria de los bienes en el Registro, deben constar inscritos a favor de los causantes y faltando esta premisa no cabe sino denegar la inscripción.

Esta Dirección General ha insistido en numerosísimas ocasiones en que, en nuestro ordenamiento jurídico, el sistema de constitución de derechos reales y de transmisión del dominio sobre bienes inmuebles es de naturaleza causal (artículos 609 y 1095 del Código Civil), lo que conlleva que el negocio jurídico por el que se pretende dicho efecto debe obedecer a una causa verdadera y lícita; consecuentemente, el mero consentimiento formal no puede provocar una modificación de la titularidad ni, por ende, una modificación registral.

A la luz de las consideraciones anteriores el consentimiento expresado en el cuaderno particional carece de virtualidad transmisiva. Ciertamente si las fincas hubieran sido adquiridas por donación de los causantes a favor de la titular registral, doña A. M. M., el cuaderno particional pudiera haber sido suficiente, en cuanto se pretendiera hacer su colación (cfr. artículos 1035 y 1045 del Código Civil). Pero en el presente expediente, debe tenerse en cuenta que en el cuaderno particional no se hace ninguna referencia a que dichas fincas constan inscritas a nombre de doña A. M. M., quien, según las inscripciones de fecha 1973 y 1975, las adquirió por título de compra, siendo menor de edad (ocho y once años de edad según consta en las respectivas inscripciones) representada por su padre, sin que se exprese ninguna causa transmisiva que justifique su inclusión en el inventario.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16833.pdf>

II.A.120. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Oviedo n.º 2

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

La registración de un exceso de cabida «stricto sensu» solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral.

Hay que recordar que la Resolución de 17 de noviembre de 2015 ya destacó el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria entre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices.

En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el pro-

cedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios. Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203.1, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

Centrándonos en la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Las evidencias puestas de manifiesto en la calificación no resultan desvirtuadas por lo actuado en el acta, en la que únicamente se realizan manifestaciones que son reiteradas por el recurrente en sus alegaciones, sin que las mismas se sustenten en prueba, averiguación o dato objetivo alguno. Por todo ello, en el caso de este recurso, las dudas manifestadas y debidamente fundamentadas en la certificación inicial y en la calificación justifican la negativa a practicar la inscripción, al no haber quedado desvirtuadas por lo actuado en la tramitación del expediente de rectificación de superficie.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16834.pdf>

II.A.121. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Granada n.º 6

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DESPUÉS DE PRACTICAR LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS

Uno de los trámites esenciales del procedimiento de ejecución hipotecaria es el de la expedición de la certificación de dominio y cargas prevista, a efectos de la ejecución hipotecaria, en el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, expedición de la que el registrador dejará constancia en el folio registral mediante nota marginal en la inscripción de hipoteca, con indicación de su fecha y de la existencia del procedimiento a que se refiere, según ordena el apartado 2 del mismo precepto.

La extensión de esta nota marginal constituye un requisito esencial del procedimiento directo hipotecario, que marca la frontera registral a partir de la cual el devenir del crédito hipotecario queda bajo el control judicial y determina, como ha señalado esta Dirección General, la imposibilidad jurídica de inscribir tanto novaciones del crédito como la alteración convencional de sus presupuesto procesales, incluida la tasación, ya fueran anteriores o posteriores a su fecha. Ahora bien, cuestión distinta es la posibilidad de transmitir el crédito garantizado con la hipoteca aun cuando conste extendida dicha nota de expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución, si la transmisión no lleva aparejada modificación alguna de los elementos delimitadores del crédito y su garantía de forma que se produzca una discordancia entre el derecho que publica el Registro de la Propiedad y el que se ejecuta judicialmente que pudiera provocar la difícil o imposible ejecución de la resolución que en su día se dicte.

Cabe destacar la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, operada por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, que en su inciso primero establece que la ejecución podrá despacharse o continuarse

a favor de quien acredite ser sucesor del que figure como ejecutante en el título ejecutivo y frente al que se acredite que es el sucesor de quien en dicho título aparezca como ejecutado. La nueva redacción reafirma la posibilidad de transmisión del crédito cuya garantía hipotecaria se ejecuta al incluir dentro del precepto el término «continuar».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16835.pdf>

II.A.122. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Villanova i la Geltrú n.º 2

SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN

Efectivamente si la sentencia ha sido dictada en rebeldía de la parte demandada y no consta el transcurso del plazo previsto para la revisión de la sentencia (vid. Resoluciones de 21 de mayo de 2015 y 12 de mayo de 2016) debe reiterarse que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. Por otra parte, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa, indicando la imposibilidad de ejercicio del procedente recurso por transcurso del plazo aplicable al supuesto concreto.

Todas estas circunstancias son esenciales para la calificación del registrador, puesto que según el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16836.pdf>

II.A.123. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Murcia n.º 8

HERENCIA: INTERVENCIÓN DE LOS HEREDEROS EN LA PARTICIÓN LEGADOS: NECESIDAD DE ENTREGA

Ante la regla general de la concurrencia de todos los herederos a la partición, existen excepciones en las que no es precisa la misma: que haya sido hecha por el testador la partición –artículo 1056 del Código Civil–, que haya sido hecha por contador partidor designado –artículo 1057 del Código Civil– o incluso los casos especiales de la delegación de la facultad de mejorar del artículo 831 del Código Civil.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. «Vistos») que es preciso diferenciar la partición propiamente dicha de las llamadas normas de la partición. La partición hecha por el

testador, propiamente dicha, es aquella en que el testador procede a adjudicar directamente los bienes a los herederos, y en buena lógica implicaría la realización de todas las operaciones particionales –inventario, liquidación, formación de lotes con la adjudicación de los mismos–, mientras que en las normas para la partición el testador, se concreta en expresar la voluntad de que cuando se lleve a cabo la partición, ciertos bienes se adjudiquen en pago de su haber a ciertos herederos que indique.

En el supuesto concreto de este expediente, no se formula inventario alguno ni se mencionan ni adjudican de forma directa, aunque sea parcialmente, bienes determinados. Solo se ordena un «prelegado» de los bienes privativos de la causante «y» que provengan de las herencias de sus padres, conjunción copulativa que indica la necesidad de concurrencia de ambos requisitos, excluyéndose por lo tanto los adquiridos por cualquier título de su primer esposo o de terceros, y los adquiridos por herencia y liquidación de gananciales u otros títulos de su segundo esposo. En el remanente se realiza una institución de herencia en favor de los mismos prelegatarios y de otros extraños –hijos de su esposo–. Esta serie de instituciones de herencia y legados, con designaciones y delimitaciones de cuotas, hace que cualquier partición y adjudicación dependa de la valoración de los bienes prelegados, ya que lo que corresponda en «el remanente» tanto a los hijos de la causante como a los demás llamados, será un conjunto que está sujeto, además, a las valoraciones contradictorias de los restantes bienes. En consecuencia, en el concreto supuesto, se hace necesaria la partición por los herederos.

El artículo 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. Por otra parte, como ha recordado este Centro Directivo en Resoluciones de 13 de enero de 2006, 13 de abril de 2009 y 4 de julio de 2014, la legislación hipotecaria, ya desde la Ley de 1861, ha establecido que tal entrega es necesaria para verificar la inscripción en favor del legatario. Y, aunque según la doctrina científica y la de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 28 de abril de 1876 y 18 de julio de 1900) tal entrega no es necesaria en el caso de que se trate de un prelegatario, ello no ocurre así más que cuando tal prelegatario es heredero único, pues, si existen otros herederos (cfr. Resolución de 25 de septiembre de 1987), no puede uno solo de ellos (sin constarle la renuncia de los demás) hacer entrega del legado. Ciertamente, en el supuesto de este expediente no están los legatarios autorizados para tomar posesión por su propia autoridad de la cosa legada, por lo que no procede aplicar el primer apartado del artículo 81 del Reglamento Hipotecario.

Se justifica en un acta de notoriedad que completa la escritura objeto del expediente y se alega por el recurrente en el escrito de interposición, que, la causante nunca tuvo la posesión de las participaciones indivisas legadas. En el concreto supuesto de este expediente, del acta de notoriedad no resulta que las participaciones estuviesen en posesión de los legatarios, sino que la causante no las poseía al tiempo de su fallecimiento, por lo que esto implica que las citadas participaciones estaban poseídas por tercera persona, lo que ahonda más en la cuestión de quién debe entregarlas.

En el concreto supuesto de este expediente, si se hubiera concluido que el testamento es particional, como no existe previsión alguna de la causante sobre las deudas de la herencia –puesto que no hay inventario–, y resultara, como sostiene el recurrente, que no existen otros bienes en la herencia, la responsabilidad sería solidaria entre los herederos, otro argumento más, para exigir la intervención de todos los herederos en la entrega del legado, puesto que de otra forma quedarían desprotegidos.

II.A.124. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Murcia n.º 7***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 sentencias de 22 de abril de 1987 y 15 de marzo de 1991, establecieron que si bien la doctrina de las mismas no es propiamente jurisprudencia dado el carácter administrativo del Centro, sin embargo es usual concederles una reconocida autoridad y sobre todo en los casos en que ninguna otra doctrina o norma se aducen en contra de la opinión fundada de dicho Centro».

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 Administra-

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16839.pdf>

II.A.125. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Altea

HIPOTECA: EXTINCIÓN DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL CON ELEMENTOS PRIVATIVOS GRAVADOS

Es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan los defectos que a juicio del registrador impiden la inscripción del documento, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlas –que podrán o no ser acertados–. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

De la doctrina de esta DG cabe destacar, resumidamente, lo siguiente: primero, que el principio de indivisibilidad de la hipoteca implica, en caso de división o segregación realizada en la finca original, la subsistencia de la hipoteca en su integridad sobre cada una de las fincas resultantes aun cuando se reduzca la obligación garantizada (artículos 1860 del Código Civil y 122 de la Ley Hipotecaria); segundo, es principio básico de nuestro sistema, que la división de finca hipotecada no precisa el consentimiento del acreedor hipotecario, si bien de no mediar dicho consentimiento, cada una de las nuevas fincas resultantes responden de la totalidad del crédito garantizado, pudiendo el acreedor pedir la ejecución de cualquiera de ellas o de todas simultáneamente (cfr. artículos 122 y 125 de la Ley Hipotecaria), y, tercero, que cuando una parte de ese derecho complejo en que consiste el dominio del piso o local en régimen de propiedad horizontal, se separa e independiza jurídicamente, seguirán pesando sobre ella los gravámenes recayentes sobre el derecho en el que se integraba anteriormente (cfr. Resoluciones de 13 de junio de 1998, 27 de diciembre de 2010 o 16 de febrero de 2016, entre otras), aunque las limitaciones a las facultades dominicales derivadas de ese singular régimen de propiedad se ajustarán a su normativa específica.

Para los supuestos de extinción del régimen de propiedad horizontal, procede reiterar la doctrina expresada en la Resolución de 26 de febrero de 2015, invocada por el recurrente, que se refiere precisamente a un supuesto de extinción de dicho régimen, al igual que sucede en el caso este recurso. Por tanto, en el caso que nos ocupa, cabe aplicar la misma solución, si bien, estando gravados con hipoteca la totalidad de los departamentos, al quedar extinguido el régimen de propiedad horizontal y cancelados los folios reales de los elementos independientes, la hipoteca pasará a gravar la totalidad del solar resultante y la distribución antes efectuada recaerá sobre

cuotas del mismo correspondientes a los elementos cancelados, de manera que la posición jurídica del acreedor en lo que respecta a la configuración de la garantía (y su eventual ejecución) no se ve alterada por la extinción del régimen, conforme a los principios expuestos a lo largo de la presente resolución.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16840.pdf>

II.A.126. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Valencia n.º 3

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: INTERPRETACIÓN ART. 254 LH

Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que interesa a efectos de este expediente que en la comparecencia no consta el número de identificación de extranjero (NIE) de la representante de los vendedores, de nacionalidad ucraniana, que se identifica con pasaporte de su nacionalidad.

El artículo 254 de la Ley Hipotecaria, que impone la consignación del número de identificación fiscal de los comparecientes y de sus representados en el otorgamiento de las escrituras públicas que tengan por objeto determinados actos y contratos sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, han de ser interpretadas atendiendo a su espíritu y finalidad (artículo 3.1 del Código Civil).

La obligación de consignación del número de identificación fiscal no está limitada al hecho de adquirir o transmitir un bien inmueble, sino que se extiende a todos los supuestos de participación en una relación jurídica con trascendencia tributaria lo que evidentemente ocurre en el presente supuesto. Si el legislador hubiera querido limitar tal obligación, al menos en el ámbito del Registro de la Propiedad, a los supuestos de transmisión o adquisición de derechos sobre bienes inmuebles y a los intervinientes en la escritura, lo hubiera hecho así. En definitiva, existe en el presente supuesto una escritura pública en la que se formaliza un acto con trascendencia tributaria y los citados preceptos exigen la constancia en dicha escritura de los números de identificación fiscal de todos los comparecientes y de los que actúen como representantes. Y dicho defecto ha de ser subsanado mediante la constancia en el propio título del número de identificación fiscal requerido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16841.pdf>

II.A.127. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Ferrol

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

El artículo 199 regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representa-

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

En el presente caso resultan identificadas y fundamentadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas.

La aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador.

Ciertamente, aunque no se produzca en el Registro tal inscripción, ello no impediría que se practicaran las demás operaciones registrales que se pretenden respecto de la finca a que se refiere la calificación impugnada, que se practicarían con la superficie que ya consta inscrita y, en cuanto a la declaración de obra nueva, siempre que la superficie de suelo ocupada por la obra cupiera en la finca inscrita (cfr. Resoluciones de 19 de febrero de 2015).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16843.pdf>

II.A.128. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Santa María de Guía

MENCIONES: NO HAN DE ACCEDER AL REGISTRO

La manifestación de que una persona pueda construir un alpendero no forma parte de la descripción de una finca –letra a) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria–, sino que constituye un derecho a edificar que, como tal, es susceptible de inscripción separada y especial, y cuya naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, así como su valor, cuando constare, han de reflejarse en el título por el que se pretenda la inscripción, conforme a la letra c) del citado artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Si no queda claramente constituido el derecho real de manera efectiva –sin perjuicio de que pueda someterse a condición o término–, con determinación de su contenido y extensión, estaremos ante una mera mención de un derecho que será susceptible de inscripción separada y especial en el Registro de la Propiedad cuando aquél se termine de configurar, procediendo entretanto su cancelación de oficio por el Registrador si indebidamente hubiera accedido al Registro (artículos 9 y 98 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16844.pdf>

II.A.129. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Mancha Real**EXPROPIACIÓN FORZOSA: INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL
EXPROPIACIÓN FORZOSA: BASE GRÁFICA**

El supuesto de hecho planteado y calificado negativamente concierne al titular de un derecho real de hipoteca, el cual –a tenor del acta de ocupación y pago presentada y calificada– no ha comparecido o ha sido parte interesada en el expediente administrativo de expropiación por el que una parte de la finca inicialmente hipotecada va a ser defraudada del tráfico jurídico privado, pasando a formar parte del dominio público, libre de cargas. Ante esta circunstancia advertida en un primer momento por el registrador por cauces no formales ni fehacientes al presentante del documento, es objeto de aportación al procedimiento registral una certificación privada emitida –presuntamente– por la entidad acreedora, dando constancia de estar al corriente del procedimiento de expropiación y de sus consecuencias, ante lo cual ya es objeto de una calificación negativa formal en la que se solicita la adecuada legitimación de firmas por parte de un notario en relación al firmante de la certificación, como medio de acreditar la autoría del documento que justifique la participación más o menos directa, pero bastante, del titular del derecho de hipoteca en el proceso de expropiación, pero sin entrar a valorar la eventual suficiencia de su poder o legitimación para representar a la entidad afectada.

Dentro de los términos ya expuestos, debe recordarse que el principio de tracto sucesivo plasmado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, corolario de la tutela judicial efectiva proclamada en el artículo 24 de nuestra Constitución, recoge la preceptiva intervención del titular registral para la transmisión, alteración o modificación de los derechos que el registro publica en su favor, ya sea de manera voluntaria compareciendo en un documento público, ya de manera forzosa en virtud de un pronunciamiento judicial o administrativo firme en un proceso dirigido contra él o sus herederos. Este mismo criterio es seguido en el ámbito de la inscripción de los actos administrativos derivados de actuaciones de expropiación forzosa, y así se recoge en el artículo 32 del Reglamento de ejecución de la Ley Hipotecaria.

A la vista de los preceptos y consideraciones estudiados, es evidente que resulta precisa la intervención de los titulares de derechos inscritos sobre una finca que son objeto de cancelación o modificación, y que dicha intervención puede plasmarse bien de manera voluntaria bien de manera forzosa, por medio de un procedimiento judicial o administrativo seguido contra dicho titular registral o sus herederos, debiendo ser verificada y calificada dicha participación por el registrador. El registrador solicita instancia privada expedida por el hipotético representante bancario para justificar su intervención a los efectos de permitir la modificación de sus derechos como titular registral. Esta circunstancia, no impide que el documento privado en que se apoya la emisión de voluntad cumpla con determinados requisitos mínimos que acrediten la autenticidad de la autoría de su firmante.

Considera el registrador en su nota de calificación que, si bien se ha aportado un archivo en soporte informático con la teórica representación gráfica alternativa, dicho soporte no es legible por los equipos informáticos del Registro y dentro del ámbito exigible por la Resolución conjunta. Atendiendo a la clara exigencia impuesta en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, no se puede entender cumplida en el caso que nos ocupa, al no haberse aportado la representación gráfica catastral o alternativa coincidente con la porción objeto de segregación y expropiación en formato

compatible con los sistemas informáticos que son exigibles en la oficina del Registro, y por ello el defecto debe ser igualmente mantenido.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16845.pdf>

II.A.130. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de A Coruña n.º 6

PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE SOBRE PARTE DE ELEMENTOS COMUNES

La Ley sobre propiedad horizontal ha superado dos características propias del clásico concepto de la copropiedad romana o por cuotas y atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad), sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla 6 del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla 8 de tal precepto).

No resulta aplicable en el caso previsto en el art. 17.2 la regla general de la unanimidad para los acuerdos que implican una modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad en los términos previstos en la regla sexta del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal (siquiera sea presunta, como permite la regla octava de tal precepto), lo que hace innecesario examinar en el presente caso si las reservas formuladas por el único copropietario no asistente a la junta respecto de la nueva redacción de los estatutos que figura en el acta de la junta deben considerarse como una oposición formal o voto disidente, pues en todo caso, incluso aunque así fuera, se cumple con la exigencia legal del régimen de mayorías impuesto para los acuerdos relativos al establecimiento del servicio de ascensor prevista en la regla segunda del referido artículo 17.

En materia de propiedad horizontal debe distinguirse entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos (adoptados con los requisitos previstos en la legislación de propiedad horizontal resultantes de la correspondiente acta –cfr. artículo 19 de la Ley sobre propiedad horizontal–), que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes (categoría en la que la calificación recurrida subsume el acuerdo ahora debatido), el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad.

En el presente caso ni estamos en presencia de un acto que por afectar a la totalidad del edificio afecte también a sus partes o elementos privativos (como sucedería en el ejemplo invocado por la citada Resolución de 27 de julio de 2018 de constitución de una hipoteca sobre la totalidad del edificio), ya que la servidumbre recíproca constituida se proyecta única y exclusivamente sobre una parte delimitada de los elementos comunes (en concreto respecto del portal y del ascensor), sin extenderse a los elementos privativos; ni estamos tampoco en presencia de acuerdos que directa o indirectamente perjudiquen el derecho de alguno de los condueños

al adecuado uso y disfrute de su propiedad (pues la propiedad separada de los elementos privativos no queda afectada en forma alguna por la servidumbre constituida); ni se suprime o restringe derecho alguno atribuido en el título constitutivo a los propietarios; ni finalmente se hace inservible parte alguna del edificio para el uso y disfrute de ninguno de aquellos, sino que, antes al contrario, se amplían las posibilidades de dicho uso y disfrute al mejorarse las condiciones de accesibilidad del inmueble mediante la instalación de un servicio de ascensor. Esta conclusión aparece también avalada por la doctrina jurisprudencial sentada por el Tribunal Supremo en esta específica materia. Siendo, por tanto, los acuerdos aquí debatidos decisiones que entran dentro del ámbito de competencias propio de la junta de propietarios como acto colectivo de la misma, decae la exigencia del consentimiento individualizado «uti singuli» de todos los copropietarios del inmueble que se contiene en la calificación impugnada, que por tal motivo debe ser revocada.

<https://www.boc.es/boc/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16846.pdf>

II.A.131. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Medio Cudello-Solares

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: LIBERTAD ARRENDATICIA

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN: ANOTACIÓN DE EMBARGO CADUCADA

En cuanto al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el último inciso del artículo 254 fue introducido en la modificación operada en la Ley Hipotecaria por la disposición final cuarta de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Desde entonces como dice el citado artículo respecto de dicho impuesto, deberá acreditarse previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del texto refundido de la Ley de Haciendas Locales. En este sentido debe recordarse que es doctrina de esta Dirección que excepcionalmente para el caso de transmisiones onerosas y con el fin de no obstaculizar que el interesado, que no es sujeto pasivo del impuesto, pueda inscribir su derecho, para lograr el levantamiento del cierre registral basta la mera comunicación. Y, por otro, que el contenido de la comunicación es diferente del que se exige para la declaración pues mientras en aquella se cumple con indicar los datos esenciales de la escritura, en ésta debe acompañarse copia simple y demás documentación en iguales términos que se piden para el caso de autoliquidación. Por lo tanto, debe confirmarse el defecto observado si bien con la salvedad de que será suficiente a efectos de procurar la inscripción la mera comunicación de la transmisión operada ya que el pago del impuesto conforme se ha dicho, corresponde al transmitente.

La declaración exigida por el artículo 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, dadas las peculiaridades de las ventas forzosas (en las que no existe cauce procesal para que la manifestación sea hecha por la autoridad judicial, y tampoco es previsible que la haga el transmitente) ha de hacerla el nuevo propietario, bien en las actuaciones judiciales, bien en acto posterior. A tal efecto, señala que la declaración de no estar arrendada la finca ha de ser expresa y específica, hecha por el adjudicatario, y sin que pueda inferirse indirectamente de otros datos o

manifestaciones, no bastando una mera alegación de que del procedimiento no resulta la existencia de arrendatarios. A tal efecto, este Centro Directivo tiene declarado que dadas las particularidades de la transmisión dicha manifestación puede y debe hacerla el adquirente en las propias actuaciones judiciales, ante notario, o mediante instancia firmada o ratificada ante el registrador, no bastando una mera alegación de que del procedimiento no resulta la existencia de arrendatarios y sin que la misma pueda ser inferida de otros datos o documentos al ser una manifestación de contenido expreso y específico.

La disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019 se aplicará a los decretos de adjudicación dictados en procedimientos de ejecución hipotecaria siempre que se hayan iniciado antes del 15 de mayo de 2013, fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y que el decreto de adjudicación que se dicte sea anterior a 16 de julio de 2019, Ley 5/2019, de 15 de marzo, fecha de entrada en vigor de esta última. En este caso, el procedimiento es de ejecución de títulos judiciales derivado de un procedimiento cambiario por lo tanto queda fuera del ámbito del artículo 557; tampoco se trata de un título que lleve aparejada oposición y que contenga una cláusula contractual abusiva que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible; finalmente no se trata de una ejecución hipotecaria, por lo que la repetida disposición transitoria no le es de aplicación. En consecuencia, dicho defecto debe ser revocado.

Las anotaciones preventivas tienen una vigencia determinada y su caducidad opera «*ipso iure*» una vez agotado el plazo de cuatro años, hayan sido canceladas o no, si no han sido prorrogadas previamente, careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, entre ellos la posición de prioridad que las mismas conceden a su titular, y que permite la inscripción de un bien a favor del adjudicatario con cancelación de cargas posteriores, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba aquel asiento y no podrán ser cancelados en virtud del mandamiento prevenido en el artículo 175.2.^a del Reglamento Hipotecario, si al tiempo de presentarse aquél en el Registro, se había operado ya la caducidad. En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentan en el Registro, ya se había producido la caducidad de la anotación del embargo. En consecuencia, se rechaza la cancelación de asientos posteriores, al estar caducada la anotación ordenada en los autos que dan lugar al mandamiento cancelatorio.

Podría pensarse que, tras la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2017, cuando se expida una certificación de cargas en un procedimiento de ejecución de embargo, el registrador deberá extender nota al margen de la anotación, y dar a dicha nota la virtualidad de prorrogar indefinidamente la anotación a la que se refiere, pero no hay apoyo legal que le permita hacerlo. Una doctrina que atribuya con carácter general una eficacia cancelatoria indefinida a un mandamiento derivado de un procedimiento, que debiendo haber causado prórroga del asiento registral no lo hizo (cabría sostener que, una vez expedida la certificación, la prórroga es innecesaria siguiendo la lógica del razonamiento) y que puede ser presentado en cualquier momento, hayan pasado los años que hayan pasado, y, sin un asidero registral vigente, surtir efectos cancelatorios, no parece lógico que deba mantenerse; y, en todo caso, siempre que sea necesario para decidir sobre la buena o mala fe de los intervinientes, sobre la forma en que deben equilibrarse sus distintos intereses y resolver de la forma más justa y equitativa de resolver conflictos de esta naturaleza parece que es el procedimiento judicial el único llamado a intervenir.

II.A.132. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Aoiz**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO****PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NECESARIA PRESENTACIÓN DEL TESTIMONIO DEL DECRETO DE ADJUDICACIÓN Y DEL MANDAMIENTO DE CANCELACIÓN CONJUNTAMENTE**

Solo cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título inscrito ni de su derecho a inscribir o anotar, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

El título posterior (mandamiento de cancelación de cargas) en ningún caso puede despacharse sin que se inscriba el anterior (auto de adjudicación), como resulta de lo establecido en el artículo 133 de la Ley Hipotecaria, según el cual el testimonio expedido por el letrado de la Administración de Justicia comprensivo del decreto de remate o adjudicación y del que resulte la consignación, en su caso, del precio, será título bastante para practicar la inscripción de la finca o derecho adjudicado a favor del rematante o adjudicatario, siempre que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas a que se refiere el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Y, como ha quedado expuesto, en el presente caso el auto de adjudicación ha sido objeto de calificación negativa».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17052.pdf>

II.A.133. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Lalín**PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS DE LA IDENTIDAD DE LA FINCA EN CASOS DE CONCENTRACIÓN PARCELARIA**

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la

finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (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. Deben entenderse justificadas las dudas de identidad declaradas por el registrador en su nota de calificación.

Si se aprecia la identidad total de la finca inscrita con la parcela catastral, se respetaría la plena coordinación entre las parcelas catastrales que resultan del procedimiento de concentración parcelaria y las fincas registrales (cfr. artículo 237 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y Resolución de 20 de abril de 2017), y por ello no se justificaría la exigencia de rectificación del título de concentración parcelaria, de forma análoga a lo que sucedía en el caso de la Resolución de 20 de abril de 2017.

En este caso no pueden entenderse suficientemente justificadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17053.pdf>

II.A.134. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Elche n.º 4

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO

La determinación de si el convenio regulador aprobado judicialmente constituye o no título hábil para la inscripción de los actos realizados en el mismo está sometido a la calificación registral, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación del Registro, pues en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria se prevén diferentes clases de documentos públicos en consonancia con cada uno de los actos a que se refiere el artículo 2 de la propia ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate.

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. Esa posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. artículos 90, 91 y 103 del Código Civil), sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las

generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida. En definitiva, sólo son inscribibles aquellos actos que, conforme al artículo 90 del Código Civil, constituyen el llamado contenido típico del convenio regulador, fuera de los cuales, y sin afectar a la validez y eficacia de los actos consignados en un documento que no pierde el carácter de convenio privado objeto de aprobación judicial, su acceso a los libros del Registro requiere su formalización en los títulos establecidos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, es decir el documento público notarial, al tratarse de un acto voluntario y consciente celebrado por los interesados, fuera de una contienda o controversia entre los mismos.

Así pues, a la luz de las anteriores consideraciones, el recurso no puede prosperar. La adjudicación de un bien inmueble objeto de comunidad ordinaria adquirido antes del matrimonio, de carácter privativo, es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador, por lo que para su inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria la oportuna escritura pública o, en su defecto, la sentencia firme dictada por juez competente en el procedimiento que corresponda. Ciertamente, tratándose de la vivienda familiar, si se hubieran realizado pagos del precio aplazado de la misma con dinero ganancial, la titularidad privativa inicial habrá devenido —«ex lege»— con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. artículos 1354 y 1357.2 del Código Civil).

En el concreto supuesto de este expediente, en la documentación presentada a calificación resulta que la finca no tenía el carácter de vivienda familiar —es más, la finca que constituye vivienda familiar es otra que se adjudica a la esposa— y de aquella no resulta su financiación o la relación de la operación de extinción de comunidad con operación matrimonial o familiar alguna, siendo una adjudicación de un bien que había sido adquirido pro indiviso y por partes iguales por dos personas solteras, que después contraen matrimonio y quedan sujetos en su régimen económico matrimonial a la sociedad de gananciales regulada en el Código Civil, y sin que en dicha liquidación intervenga causa hábil alguna en los términos expuestos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17054.pdf>

II.A.135. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Navalcarnero n.º 2

LICENCIA ADMINISTRATIVA: CONSTANCIA REGISTRAL DE SUS CONDICIONES

Es pacífico, doctrinal y jurisprudencialmente, que la urbanística es, como toda licencia, un acto de autorización, si bien limitada a las de edificación, uso del suelo, y del subsuelo. La finalidad de este tipo de licencias es verificar si la actividad proyectada es conforme con la ordenación urbanística aplicable. Acorde con su naturaleza reglada, no resulta admisible la imposición de condiciones ajenas al parámetro de referencia de la actuación administrativa. En cambio, si es perfectamente posible, sujetar las licencias a «conditio iuris», esto es, a los requisitos urbanísticos legalmente exigidos. El condicionamiento del que se trata no debe entenderse en el sentido de la condición contractual —artículo 1113 del Código Civil—, como suceso futuro e incierto, sino como «conditio iuris».

Entre los actos administrativos inscribibles, se hace mención expresa de «las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa, en los términos previstos por las Leyes» –artículo 65.1.d) de la Ley de Suelo y Resoluciones de 14 de mayo de 2005, 14 de julio de 2009, 26 de abril de 2011 y 22 de junio de 2013–. Tales determinaciones, salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante.

El artículo 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que permite completar la norma legal, añade algún punto que es de interés citar: En primer lugar, alude a las condiciones que han de cumplirse en la finca a la que afectan, con arreglo a las leyes o a los planes; en segundo lugar, la nota marginal se tomará en virtud de instancia del titular de la finca a la que se acompañe certificación administrativa en la que conste literalmente el acuerdo adoptado, y además, en la misma se transcribirá literalmente el acuerdo que da lugar a su práctica y se especificará que no produce otro efecto que el previsto en el artículo anterior.

Ello no supone que todas las condiciones que pueda contener un acto administrativo y cuyo reflejo registral se acuerde sean susceptibles de acceso al Registro, pues el tratamiento de este tipo de determinaciones urbanísticas de base legal y afectantes a fincas concretas, pero de efectos jurídicos limitados, debe resultar coherente con los principios informadores del Registro de la Propiedad, entre los cuales se encuentra señaladamente la expulsión del contenido de los libros registrales de toda mención de derechos o gravámenes o limitaciones dispositivas de efectos jurídico reales susceptibles de inscripción separada y especial que deben acomodarse a sus requisitos propios de constitución –artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria–. 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).

Entrando a valorar el primero de los defectos examinados, de acuerdo con los fundamentos anteriores, esto es, la exigencia de instancia específica por parte del titular registral para la constancia de las condiciones urbanísticas de la licencia, cuyo reflejo registral se acuerda por acto administrativo que se incorpora a la escritura de declaración de obra en construcción, debemos declarar su improcedencia. Otorgada por el titular registral la escritura de declaración de obra amparada por un acto administrativo firme incorporado a la misma, que el mismo invoca como título habilitante que permite su acceso al Registro, es evidente que acepta su contenido y por tanto el condicionamiento de la misma, sin que se estime preciso un consentimiento adicional expreso. Cuestión distinta es que el titular registral manifieste expresamente su rechazo a la constancia registral de determinadas condiciones acordada por el órgano autorizante, en cuyo caso puede encontrarse un impedimento a la inscripción de la escritura de declaración de obra.

Respecto al segundo defecto, la falta de firmeza del acto administrativo habilitante, se estima procedente su exigencia. Como señala la registradora, en cuanto a la necesidad de la firmeza de la resolución administrativa, como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente, es necesaria y suficiente, como regla general, la firmeza en vía administrativa para que los actos administrativos que implican una mutación jurídico-real inmobiliaria sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad. Tratándose de un acto emanado de Junta de Gobierno Local, el mismo pone fin a la vía administrativa, pero es susceptible de recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la notificación, por lo que en el presente expediente no consta acreditada la firmeza del acto administrativo, que no puede presumirse en ningún caso.

II.A.136. RESOLUCION DE LA DGRN DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Terrassa n.º 2**HIPOTECA: FORMAS DE COTITULARIDAD**

La titularidad plural de los derechos reales queda sujeta en Derecho común, como disciplina básica, al régimen de la comunidad de bienes contenido en los artículos 392 y siguientes del Código Civil, lo que excluye en principio la admisión de titularidades dominicales solidarias tal como ya tuvo ocasión de señalar la Resolución de 26 de diciembre de 1946. Ello se traduce a efectos registrales en la necesidad de precisar en la inscripción a practicar la cuota o porción ideal de cada titular en el derecho con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente (cfr. artículo 54.1 del Reglamento Hipotecario).

Ahora bien, como este Centro Directivo ha tenido ocasión de señalar, la exigencia impuesta por el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, en orden a la determinación de la cuota de cada titular en un proindiviso, debe subordinarse a las especiales características de ciertas comunidades, pues no siempre será imperativa la existencia de aquellas cuotas para la perfecta delimitación del derecho inscrito (cfr. Resolución de 22 de mayo de 2000). La hipoteca, pese a ser un derecho real, presenta en los supuestos de pluralidad de titulares evidentes singularidades. El carácter parciario, mancomunado o solidario del crédito va a determinar o condicionar la titularidad proindiviso, colectiva o solidaria de la hipoteca que la garantiza, siendo la determinación de cuotas inexcusable en el caso de la obligación parciaria pero no en los demás casos. Esta singular cotitularidad también puede determinar especialidades en el ejercicio de la acción hipotecaria. Tres son las formas que puede presentar dicho ejercicio: La actuación aislada y unilateral de cada acreedor, de cada cotitular, que inevitablemente exige como presupuesto la previa determinación de cuotas (vid. en este sentido el artículo 227 del Reglamento Hipotecario); la aislada de cualquier acreedor vinculando a los demás, que nos llevará a la cotitularidad solidaria; y, por último, la actuación conjunta de todos los acreedores, en caso de que se trate de una obligación indivisible por pacto expreso entre las partes.

En el presente caso, no se trata ahora de discernir si para la inscripción de la hipoteca era o no inexcusable determinar cuotas indivisas de titularidad, porque es lo cierto que la hipoteca ya fue inscrita, y así consta actualmente, a favor de dos entidades, cada una con su respectiva cuota indivisa de titularidad, como comunidad parciaria. Para estos supuestos se ha discutido por la doctrina si, en estos supuestos de comunidad parciaria es necesaria la actuación conjunta por todos los acreedores para la ejecución de la hipoteca, o si, por el contrario, cada acreedor puede ejecutar su cuota de hipoteca con independencia de los demás, descartándose por todos, la posibilidad, en estos casos de comunidad parciaria, de una ejecución solidaria por cada acreedor por la totalidad de la hipoteca. Como ya se ha razonado, es posible la actuación aislada y unilateral de cada acreedor respecto de su respectiva cuota de titularidad hipotecaria. A este respecto, su desenvolvimiento práctico es semejante al caso de varias hipotecas de igual rango, de modo que la ejecución separada por cada uno de los titulares de cada cuota indivisa de la hipoteca deja subsistente la hipoteca en cuanto a la cuota indivisa de los demás cotitulares que no fuera objeto de ejecución. En consecuencia, no se estima imprescindible exigir la ejecución conjunta y simultánea por todos los titulares indivisos de la hipoteca.

II.A.137. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Barcelona n.º 24

INSCRIPCIÓN: CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DE LOS ADQUIRENTES

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE

SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA: FIRMEZA

FINCA REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN

ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE: NO COMPATIBLE CON LA INTERPOSICIÓN DE RECURSO

En cuanto al primer defecto, la necesidad de que consten las circunstancias personales de la demandante, deriva además de la propia redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria al señalar entre los datos que deben constar en el asiento que se practique en virtud del título presentado el de la persona natural a cuyo favor se haga la inscripción. El artículo 51.9.ª del Reglamento Hipotecario, en desarrollo del citado precepto legal, señala las circunstancias que deben reflejarse en la inscripción.

Cabe plantearse a la vista de lo anterior si la sentencia declarativa de usucapión en tanto medio de rectificación del Registro es en cierta manera, una especialidad o excepción del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En el caso de la usucapión extraordinaria aun cuando no será necesaria la acreditación en el procedimiento de la existencia o la validez de los títulos de hipotéticos adquirentes posteriores, pues precisamente dicha modalidad de prescripción adquisitiva no precisa ni de buena fe ni de justo título siendo únicamente necesario acreditar la posesión en concepto de dueño, publica, pacífica y no interrumpida, dado que la declaración que le ponga fin alterará el contenido de los libros del Registro deberá ser entablado, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión. Esta exigencia entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española.

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. En el supuesto de este expediente, del testimonio de la sentencia presentado y objeto de calificación resulta que el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico y consta la notificación edictal, pero no que se haya llevado a cabo una investigación razonable, sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de los titulares registrales de la finca afectada. Por lo tanto, no cabe sino confirmar el defecto observado.

Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía,

sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros públicos». Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde.

Es requisito indispensable para calificar el documento presentado que la finca registral objeto del mismo sea identificada de forma indubitada. Del documento presentado sólo resulta descrita la finca por calle, número y piso, sin que consten los demás datos que permitan determinar con precisión la finca adquirida por usucapión. La registradora no tiene, en contra de lo que parece presumir la recurrente, acceso a los autos judiciales y por otra parte el escrito de recurso no es el documento idóneo para subsanar los defectos advertidos en la nota de calificación.

No procede practicar anotación por defecto subsanable cuando se halla pendiente de resolución un recurso interpuesto contra la calificación, puesto que, dado el régimen específico de prórroga del asiento de presentación derivado de la interposición del recurso, carece de sentido dicha anotación, sin perjuicio de que una vez finalizado éste pueda el interesado subsanar el defecto o bien solicitar –ahora sí– la anotación preventiva por defecto subsanable (vid. Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de septiembre de 2005, 21 de septiembre de 2011, 20 de junio de 2018 y 17 de enero de 2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17059.pdf>

II.A.138. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Jerez de la Frontera n.º 1

RECURSO GUBERNATIVO: CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS SUBSANATORIOS

PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH: MODIFICACIÓN DE OBRA NUEVA

Como ha afirmado esta Dirección General (cfr. Resolución de 30 de octubre de 2012), «de intentarse la subsanación y aportar, por tanto, nuevos documentos, el registrador tendrá que realizar nueva calificación del documento antiguo y los nuevos complementarios en que se subsanan los defectos, aunque limitada exclusivamente a la procedencia de la subsanación. Calificación que, de ser negativa en todo o en parte, dará lugar a nueva prórroga del asiento de presentación con notificación y plazo para recurso, pero solo por lo que se refiere a la nueva calificación relativa a la subsanación, manteniendo en su caso la vigencia de la anterior, así como la notificación, plazo de recurso y prórroga por razón de la misma». En el presente caso, la calificación del documento subsanatorio se limita a un defecto formal, relativo a la omisión de las notificaciones a los colindantes en el expediente de rectificación de descripción (en lo que se refiere a la aclaración descriptiva contenida en dicha subsanación). Sin embargo, no se pronuncia la calificación desde un punto de vista sustantivo o de fondo, sobre si el documento subsanatorio, con independencia de tales cuestiones formales, permite o no la inscripción suspendida en la anterior calificación no recurrida. Esta omisión no puede determinar, como alega el registrador en su informe, que dicha primera calificación se entienda firme y no recurrible, pues se estaría causando indefensión al interesado.

Como ya ha afirmado anteriormente esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 29 de noviembre de 2017 y 13 de noviembre de 2018), cualquier rectificación descriptiva de una edificación debe cumplir los requisitos propios de una modificación de obra nueva, especialmente lo relativo a los requisitos urbanísticos, sin que los trámites previstos en el artículo 201 (ya sea en su apartado 1 o, como ocurre en el caso que nos ocupa, la mera rectificación superficial al amparo del citado apartado 3) sean hábiles para rectificar por sí una edificación ni para elementos integrantes de una división horizontal.

En el caso que nos ocupa, el título reúne todos los requisitos para la inscripción de la rectificación de la descripción de las edificaciones que se pretende, quedando claramente acreditada la antigüedad de la edificación en los términos previstos en el apartado 4 del artículo 28 de la Ley de Suelo. Este precepto permite la inscripción de edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, cuando ello se acredite (entre otros medios posibles) mediante certificación catastral en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, que es precisamente el supuesto que nos ocupa.

En el presente caso se aporta una certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulta la representación gráfica georreferenciada de las fincas, que es la que determina su ubicación y localización, sus linderos y superficie, sin que resulte alterada tal representación gráfica ni la descripción resultante de la misma (que es la que se notifica a los colindantes) por la escritura aclaratoria. Por este motivo, deben estimarse las alegaciones del recurrente por cuanto es innecesario reiterar los trámites de notificación a los colindantes cuando la ubicación y delimitación de las fincas determinada por su representación gráfica que debe inscribirse no ha variado.

Esta Dirección General ya ha señalado que si bien es posible que una finca registral tenga varias representaciones gráficas catastrales (cfr. Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, apartado octavo, párrafo tercero); sin embargo, no es posible el supuesto inverso, es decir, que una sola representación gráfica se atribuya a varias fincas registrales, ya que la inscripción de dicha representación implicaría encubrir un acto de agrupación, lo cual proscribió expresamente los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución 19 de diciembre de 2017). Ahora bien, en el caso de este expediente debe considerarse la configuración física de las fincas como engalberno, circunstancia que ya figuraba en los libros del Registro, y perteneciendo ambas fincas al mismo titular, por lo que se excluye dicha posibilidad de modificación hipotecaria encubierta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17060.pdf>

II.A.139. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Tomelloso

BASES GRÁFICA: ES EL TITULAR DE LA FINCA EL QUE HA DE IDENTIFICAR LA BASE GRÁFICA QUE CORRESPONDE A LA FINCA

El recurso no puede prosperar. La Ley 13/2015, de 24 de junio, reformó la Ley Hipotecaria y la Ley del Catastro Inmobiliario con el objetivo de lograr la coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad. Sin embargo, la operación solicitada por el interesado no encaja en ninguna

de las previsiones de la citada ley ni, en general, en ninguna norma del ordenamiento vigente. Efectivamente, no corresponde al registrador en ningún caso «requerir» a la Gerencia Territorial para que localice e identifique en la cartografía catastral una determinada finca registral, y tampoco corresponde al registrador efectuar por sí tal localización. Es el interesado quien debe aportar al registrador la representación gráfica de la finca registral de la que sea titular para que se proceda a la inscripción de la misma conforme a lo previsto en los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria, que culmina con la coordinación gráfica, con los efectos jurídicos correspondientes (artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria).

De igual modo no resulta admisible la solicitud de expedición de publicidad referida a datos catastrales. Por consiguiente no es ajustado a la legislación hipotecaria, como pretende el recurrente, solicitar del registrador para que éste requiera a la Gerencia Territorial del Catastro para que expida una certificación sobre datos de titularidad catastral y, menos aún, que el registrador expida y suministre tal información, la cual no se encuentra en el archivo bajo su responsabilidad.

Por último, cabe recordar que el artículo 420 del Reglamento Hipotecario prevé que no se practicará asiento de presentación de «los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral» y de «los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna». En el presente caso resulta evidente que las operaciones solicitadas no pueden provocar operación registral alguna por lo que la solicitud objeto de este expediente ni siquiera sería susceptible de causar asiento de presentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17062.pdf>

II.A.140. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Madrid n.º 29

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS

Debe recordarse que los recursos contra la calificación del registrador no pueden extenderse a asientos ya practicados que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales. En efecto, de conformidad con lo establecido en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que sólo dichos tribunales pueden declarar la nulidad de un asiento. Y no sólo ello es así, sino que, además, debe ser en procedimiento dirigido contra todos aquellos a quienes tal asiento conceda algún derecho (artículo 40 in fine de la Ley Hipotecaria). No se puede por tanto discutir en el ámbito de este recurso si la cancelación por caducidad del asiento de presentación fue o no correcta, si se practicaron o no las notificaciones al presentante respecto de la suspensión de la calificación ex artículo 254 de la Ley Hipotecaria y en definitiva la eficacia de la anotación de prohibición de disponer ya vigente, que se encuentra bajo la salvaguarda de los tribunales.

Con carácter general, cabe recordar la doctrina sobre la configuración registral de las prohibiciones de disponer que este Centro Directivo ha establecido en diversas ocasiones desde la clásica Resolución de 20 de diciembre de 1929 hasta la más reciente de 2 de noviembre de 2018. Conforme a esta doctrina las prohibiciones de disponer no son verdaderos derechos reales cuya inscripción perjudique a terceros adquirentes, sino restricciones que, sin atribuir un correlativo

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

Las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil, tratan de satisfacer intereses básicamente privados: pueden cumplir funciones de garantía (vid. Ley 482 del Fuero Nuevo de Navarra), de tutela (hasta que los hijos lleguen a determinada edad), para lograr la plena satisfacción de la voluntad del beneficiario de la prohibición, garantizar el resultado de un procedimiento o la caución del mismo, etc. Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. En consecuencia, si cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitado su poder de disposición el acto fue válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, aunque se entiende que la inscripción del acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse. Las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17.

En consecuencia, constando anotada una prohibición de disponer que abarca cualquier acto de enajenación, transmisión o de «cualquier operación» ordenada por un tribunal, existe un componente de orden público que no puede ser pasado por alto, prevaleciendo los superiores intereses públicos, debiéndose denegar la inscripción de la compraventa (ahora posterior tras la caducidad del primer asiento de presentación) sin que se plantee por tanto la eventual prevalencia que conforme al artículo 145 Reglamento Hipotecario podría haber tenido la escritura de compraventa si fuera de fecha anterior a la misma y la anotación se hubiera limitado dentro de un procedimiento civil a prohibir actos dispositivos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17063.pdf>

II.A.141. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Madrid n.º 29

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS

Aun cuando el registrador pueda incurrir en causa de responsabilidad disciplinaria, si calificado un título y subsanado el defecto, detectase otro que no haya hecho constar en la primera calificación, debe efectuar una segunda comprensiva del mismo, pues los fuertes efectos que el sistema registral atribuye a las inscripciones con la finalidad de preservar la seguridad del tráfico y del crédito inmobiliario, hacen que deba extremar el control de legalidad sobre los títulos presentados.

El sistema español de seguridad jurídica preventiva tiene como uno de sus pilares básicos la publicidad de la titularidad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Por ello la determinación de la titularidad debe quedar reflejada en los asientos del Registro de la

Propiedad. Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico-matrimonial aplicable al titular registral.

Tratándose de adquisiciones llevadas a cabo por personas cuyo régimen económico-matrimonial esté sujeto a una ley extranjera, la finalidad de publicar una situación jurídica cierta no se ve modificada por dicha circunstancia. La cuestión, sin embargo, es más compleja pues la determinación de cuál sea el régimen aplicable implica el conocimiento del Derecho extranjero, lo que no es obligado para los funcionarios españoles. Esta oposición entre la exigencia legal de publicar en toda su extensión el derecho adquirido y las dificultades para determinar cuál ha de ser el régimen matrimonial legalmente aplicable ha sido cuestión de preocupación ya desde antiguo para nuestra jurisprudencia y para este Centro Directivo. A esta dificultad pretende dar respuesta el artículo 92 del Reglamento Hipotecario.

En este supuesto, se indica que el régimen económico del matrimonio es el pactado de separación de bienes, pero no puede ser que sobre la base de este artículo 92 del Reglamento Hipotecario baste su indicación, sin acreditarlo, de manera que quede diferida su acreditación al momento posterior en que se realicen actos de disposición sobre el bien, pues en tal momento se podría aducir que dado que ya se ha hecho constar en el Registro de la propiedad el régimen económico-matrimonial de separación de bienes y los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, no será necesario acreditar el régimen pactado, sino tan solo que conforme a dicho régimen se puede o no realizar el concreto acto de disposición, y por tanto en ningún momento se habría acreditado el régimen económico-matrimonial pactado, tal como exigen con carácter general los artículos 51.9.ªa) del Reglamento Hipotecario y 159 del Reglamento Notarial. Además, esta determinación registral del régimen económico-matrimonial también tiene repercusiones frente a terceros.

En cuanto a su publicidad, en Francia no existe propiamente ningún Registro de regímenes matrimoniales o contratos matrimoniales, pero de acuerdo con el artículo 76 del Código Civil francés el acta o certificado de matrimonio debe contener la mención acerca de si los cónyuges han celebrado o no un contrato de matrimonio, indicando la fecha del contrato y el nombre y lugar de residencia del notario ante el que se ha otorgado, y en virtud de lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 1394, si el certificado de matrimonio indica que no se ha celebrado ningún contrato matrimonial, se entenderá, frente a terceros, que los cónyuges están casados bajo el régimen económico-matrimonial supletorio de comunidad, a menos que, en los actos celebrados con estos terceros, declaren haber hecho un contrato matrimonial. De lo anterior resulta que, en este caso, para poder practicar la inscripción de la compraventa será necesario aportar acta o certificado de matrimonio donde conste su celebración y fecha.

Procede recordar la reiterada doctrina de esta Dirección General acerca de los medios para lograr las rectificaciones de superficie desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio: – Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a) y b) de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes»; – El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está

regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria; – Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria.

Es consolidada la doctrina de este Centro Directivo acerca de 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 (vid., por todas, la Resolución de 5 de diciembre de 2018). En el presente expediente, tratándose de una rectificación de cabida inferior al 5%, aportándose certificación catastral, no ha quedado suficientemente motivada las razones fácticas que justifican la negativa a practicar la rectificación de la cabida, por cuanto la circunstancia de proceder de segregación y objeto de expropiación, no es suficiente a estos efectos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17065.pdf>

II.A.142. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Palma de Mallorca n.º 8

LIMITACIONES SOBRE INMUEBLES INCLUIDOS EN ZONAS DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL: EXIGENCIA DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA

El debate se centra en si en las circunstancias del presente caso, atendiendo a que el citado régimen económico-matrimonial genera una comunidad de tipo germánico similar a la sociedad de gananciales del Derecho español, sin atribución de cuotas indivisas de copropiedad, y siendo necesario para disponer del bien adquirido el consentimiento de ambos cónyuges, uno de los cuales es ciudadano de un Estado miembro de la Unión Europea y el otro extracomunitario, son o no aplicables las restricciones impuestas por la legislación sobre zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional para la adquisición de derechos de propiedad u otros derechos reales sobre bienes inmuebles por parte de extranjeros que no ostenten la nacionalidad de un Estado miembro de la Unión Europea.

A fin de garantizar el cumplimiento de tales restricciones la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional establece un régimen jurídico particular para dichas zonas (al margen de las disposiciones comunes para las tres categorías de zonas) que se contiene en el Capítulo Tercero de la ley, en el que se ubican sistemáticamente los artículos 18 y 20 invocados por el registrador en la calificación objeto del presente recurso, de los que resulta un régimen de fiscalización administrativa previa respecto de los actos y contratos de adquisición del dominio y demás derechos reales sobre los inmuebles ubicados en dichas zonas, y de control notarial y registral de la obtención de la correspondiente autorización administrativa que, en su caso, sea concedida como consecuencia de un resultado positivo en dicha fiscalización administrativa previa. Si bien según su disposición adicional,

introducida por el artículo 106 de la Ley 31/1990, de 27 de diciembre, estas restricciones no regirán respecto de las personas físicas que ostenten la nacionalidad de un Estado miembro de la Comunidad Económica Europea.

En el supuesto de hecho del presente expediente no hay duda de que la exención al régimen de restricciones legales reconocida en la disposición final de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, introducida por la citada Ley 31/1990, a favor de las personas físicas que ostenten la nacionalidad de un Estado miembro de la Unión Europea, beneficia a la compradora de nacionalidad holandesa, pero, por el contrario, no pueden extenderse también a favor de su cónyuge de nacionalidad estadounidense. El hecho de que no exista atribución de cuotas indivisas en el caso de la comunidad de tipo germánico, ni en consecuencia posibilidad de enajenar dichas cuotas, ni tampoco la de ejercitar una inexistente acción de división, no excluye en modo alguno que los cónyuges sujetos a los citados regímenes consorciales pasen a ser indistintamente titulares del bien adquirido, ni excluye tampoco la condición y cualidad dominical de dicho derecho (lo mismo cabría decir de cualquier otro derecho real limitado, igualmente sujetos al régimen de restricción adquisitiva impuesto por el artículo 18 de la Ley 8/1975, de 12 de marzo), sin que a ello se oponga en modo alguno el hecho de que el régimen de disposición en el caso de las comunidades germánicas sea, en vía de principios, conjunto por ambos cónyuges.

Como ya señaló este Centro Directivo en las Resoluciones de 20 de octubre de 1980 y 23 de marzo de 1981, y ha reiterado más recientemente la Resolución de 5 de marzo de 2015, la autorización señalada debería haberse exigido ya en el mismo momento de la autorización notarial. La ausencia de tal autorización en el momento de prestarse el consentimiento contractual constituye una causa de ineficacia del contrato. Quedando pues comprometida la plena validez y eficacia del contrato adquisitivo que ha sido formalizado infringiendo la exigencia de la previa obtención de la autorización militar impuesta legalmente, debe confirmarse necesariamente la calificación impugnada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17066.pdf>

II.A.143. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 7 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019.)

Registro de Chiclana de la Frontera n.º 1

BIENES INSCRITOS A NOMBRE DE CÓNYUGES EXTRANJEROS CON SUJECCIÓN A SU RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: NECESIDAD DE ACREDITAR LA NORMAS DE ESE RÉGIMEN

El sistema español de seguridad jurídica preventiva tiene como uno de sus pilares básicos la publicidad de la titularidad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Por ello la determinación de la titularidad debe quedar reflejada en los asientos del Registro de la Propiedad. Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico-matrimonial aplicable al titular registral.

Tratándose de adquisiciones llevadas a cabo por personas cuyo régimen económico-matrimonial esté sujeto a una ley extranjera, la finalidad de publicar una situación jurídica cierta no

se ve modificada por dicha circunstancia. La cuestión, sin embargo, es más compleja pues la determinación de cuál sea el régimen aplicable implica el conocimiento del Derecho extranjero, lo que no es obligado para los funcionarios españoles. Esta oposición entre la exigencia legal de publicar en toda su extensión el derecho adquirido y las dificultades para determinar cuál ha de ser el régimen matrimonial legalmente aplicable ha sido cuestión de preocupación ya desde antiguo para nuestra jurisprudencia y para este Centro Directivo. A esta dificultad pretende dar respuesta el artículo 92 del Reglamento Hipotecario.

La aplicación de la legislación china queda sometida necesariamente a su acreditación ante la registradora ya que, al igual que en el ámbito procesal, el Derecho extranjero ha de ser objeto de prueba (cfr. artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), también lo ha de ser en el notarial y registral. La normativa aplicable a la acreditación en sede registral del ordenamiento extranjero debe buscarse, en primer término, en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, norma que regula los medios de prueba del Derecho extranjero en relación con la observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto y que, como señala la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable. Por otro lado, al igual que en sede judicial se mantiene la exigencia contenida en el artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la cual no sólo es necesario acreditar el contenido del Derecho extranjero sino también su vigencia.

A la vista de las consideraciones precedentes y de la doctrina de este Centro Directivo reseñada en los anteriores fundamentos, el recurso interpuesto no puede ser estimado. En el momento de extinción y consiguiente liquidación del régimen económico- matrimonial de los titulares registrales debe acreditarse ante la registradora el contenido y vigencia del Derecho extranjero, en este caso chino, aplicable a dicho régimen (lo que se extenderá a la posibilidad misma de modificar el mismo régimen económico matrimonial y sujetarlo a la ley española). Y esa falta de acreditación no ha sido suplida por una indagación o conocimiento directo del citado Derecho extranjero por parte del notario autorizante ni de la registradora, lo cual, como se ha indicado, constituye una facultad pero no una obligación de los mismos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/28/pdfs/BOE-A-2019-17136.pdf>

II.A.144. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Jerez de la Frontera n.º 1

SOCIEDAD DE GANANCIALES DISUELTA: VENTA A TERCEROS SIN PREVIA LIQUIDACIÓN FORMAL

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

del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

Ningún inconveniente existe para aplicar en este ámbito el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto abreviado o comprimido. Ahora bien, hay que aclarar que los casos en que se admite la modalidad del tracto sucesivo abreviado o comprimido no constituyen en modo alguno una excepción al principio del tracto sucesivo en su sentido material o sustantivo, sino sólo a su vertiente formal o adjetiva.

Como regla general, la liquidación de la sociedad conyugal disuelta por fallecimiento de uno de los cónyuges compete en exclusiva al viudo y a la totalidad de los herederos del cónyuge premuerto, actuando por unanimidad. Por lo que concierne a la falta de liquidación de la sociedad conyugal como operación preparticional, debemos señalar que, con carácter general, para determinar el haber hereditario, es necesaria la previa liquidación de la sociedad de gananciales, lo que supone la de las relaciones crédito-deuda entre los bienes comunes y los privativos de los esposos, ya que solo después de tal liquidación es posible determinar el caudal partible y hacer inventario de los bienes.

No obstante, como ya señalara este Centro Directivo en las Resoluciones de 20 de julio y 1 de octubre de 2007, hay casos, en los que concurriendo todos los interesados –cónyuge viudo y herederos de los causantes en su caso– a dar cumplimiento a una disposición testamentaria, no resultaría necesario, aunque el bien que se pretenda inscribir aparezca inscrito como ganancial, determinar previamente mediante la liquidación formal de la sociedad de gananciales, qué participación del mismo correspondería a cada interesado. La Resolución de 16 de noviembre de 2011 ya recordó que según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, se puede disponer de bienes singulares y concretos pertenecientes a una herencia –como los de una comunidad postganancial–, sin necesidad de previa liquidación y adjudicación de los bienes que la integran, siempre que el acto dispositivo sea otorgado conjuntamente por todos los interesados que agotan la plena titularidad del bien como sucede en el presente caso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/28/pdfs/BOE-A-2019-17137.pdf>

II.A.145. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Málaga n.º 3

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO: OPOSICIÓN FORMULADA EN EL EXPEDIENTE

Como cuestión previa, de carácter terminológica pero también conceptual no está de más advertir que, aunque tanto el notario como el registrador emplean la expresión de «acta de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido», e incluso el notario concluye declarando que «estimo justificada por notoriedad la pretensión de reanudación de tracto sucesivo (...)», en realidad el nuevo expediente de dominio cuya tramitación la Ley 13/2015 encomendó a los notarios, no es un acta de notoriedad. La Ley 13/2015 ha supuesto suprimir el acta de notoriedad y mantener, con modificaciones, el expediente de dominio.

El expediente para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (antes judicial) es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor. En el caso que ahora nos ocupa, la negativa registral a inscribir la reanudación de tracto pretendida se

fundamenta en que consta haberse formulado oposición expresa por un interesado, ante el mismo notario que tramita el expediente, frente a la pretensión del promotor del expediente de dominio. En el presente supuesto, no se trata de una mera incomparecencia, sino de una comparecencia formulando oposición expresa por parte de alguien que no sólo alega ser interesado y oponerse sin más a la pretensión de la promotora («Mabeldi, S.L.»), sino que: aporta contrato privado de compromiso de compraventa a su favor, otorgado por las mismas vendedoras que vendieron a la promotora del expediente, siendo dicho contrato, privado incluso de fecha anterior a la compra efectuada por ésta; en dicho contrato privado, que el notario incorpora al acta del expediente de dominio, las vendedoras incluso anuncian y se comprometen a iniciar un expediente de jurisdicción voluntaria para reanudar el tracto interrumpido; Consta haberse iniciado otro expediente de dominio, ante otro notario, incluso en fecha anterior al iniciado por la entidad «Mabeldi, S.L.» y contradictorio con éste último.

Y sería contrario al artículo 208 y al fundamento de los expedientes de jurisdicción voluntaria, y en particular, del expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, que la oposición expresa formulada por un interesado que, tras haber sido citado, alega ser causahabiente del último titular registral haya de resultar completamente inoperante. Por ello no cabe estimar la alegación de la recurrente, de que sólo debía concluirse el acta y dar por concluidas las actuaciones si la oposición la formulara un titular registral (pues también cabe que la formule quien alegue ser su causahabiente) o quien aporte demanda judicial .

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/28/pdfs/BOE-A-2019-17138.pdf>

II.A.146. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019):

Registro de Palma de Mallorca n.º 5

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, extinguido 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 inmediatidad, 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/28/pdfs/BOE-A-2019-17139.pdf>

II.A.147. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de El Puerto de Santa María n.º 4

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

En el presente caso, la nota de calificación recurrida, si bien fundamentada en diversas Resoluciones de este Centro Directivo que transcribe parcialmente, señala como defecto simple y llanamente el de que «no puede adjudicarse la finca por una cantidad inferior a dicho 50% del tipo de subasta», omitiendo toda referencia a la posible actuación del letrado de la Administración de Justicia en cuanto a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes al caso, de forma que, oídas las partes y firme el decreto de aprobación del remate, nada obstaría para la inscripción de la adjudicación por cantidad inferior al 50% del valor de subasta, como consecuencia de la interpretación integradora de los preceptos citados conforme se ha expuesto anteriormente. Por tanto, ese defecto señalado en la nota de calificación, tal y como consta redactado, ha de ser revocado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/28/pdfs/BOE-A-2019-17140.pdf>

II.A.148. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Guía de Isora

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: IDENTIDAD DE LA FINCA CON EL TÍTULO PREVIO

Lo que sí ha de tenerse en cuenta, a la hora de interpretar el grado de identidad que se exige legalmente por el 205 LH, es que, como se señaló en la resolución de este Centro Directivo de 4 de agosto de 2014, según criterio que sigue siendo aplicable tras la Ley 13/2015, tal identidad ha de referirse a la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca, pero no necesariamente a los elementos físicos -tales como las edificaciones-, ubicados en el interior de ella, ni tampoco a la identidad del titular catastral.

En el presente caso, el registrador entiende que no se cumple el requisito legal de existir identidad entre «la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral

descriptiva y gráfica» aportada, pero no detalla en qué extremos concretos aprecia esa falta de identidad, lo cual ya sería omisión suficiente para que la nota de calificación mereciera su revocación en vía de recurso. En cualquier caso, suponiendo, como parece intuirse, que el registrador se refiere a la falta de coincidencia de superficies entre la descripción de la finca en el título y la descripción del inmueble catastral, ha quedado comprobado que tales diferencias, en cuanto a la superficie de suelo, que como se ha razonado es la única que interesa a estos efectos, son sólo de decímetros cuadrados, por lo que no permiten cuestionar el cumplimiento del requisito legal de identidad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/28/pdfs/BOE-A-2019-17141.pdf>

II.A.149. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Registro de Telde n.º 1

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD

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

Ciertamente, la certificación de dominio y cargas y su nota marginal tienen una cualificada importancia en el proceso de ejecución, sirviendo de vehículo de conexión entre el procedimiento judicial y las titularidades registrales que gozan de presunción de existencia y protección judicial (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria). Pero la Ley Hipotecaria no contempla la prórroga de la anotación preventiva como consecuencia de la expedición de la certificación de cargas. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria es claro a este respecto, al regular la expresa caducidad de las anotaciones preventivas.

En cuanto al contenido de las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007 y 23 de febrero de 2015, en estas dos Sentencias queda claro que no se impugna propiamente la actuación registral, sino que se contiende sobre la preferencia entre distintas anotaciones; en resumen, en sede judicial, puede discernirse sobre preferencia entre cargas, con independencia de su caducidad en el Registro, como se desprende del hecho de que en todas las sentencias indicadas hayan sido demandados los titulares de las cargas cuya cancelación no pudo practicarse.

De cuanto antecede, resulta que, en el ámbito de la calificación, los registradores de la Propiedad han de atenerse a lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y solo pueden cancelar (en los términos previstos en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.ª del Reglamento Hipotecario), las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la anotación de embargo practicada a resultas del procedimiento de ejecución del que deriva el man-

damiento cancelatorio, cuando la referida anotación preventiva de embargo esté vigente, por no haber transcurrido el plazo de cuatro años de vigencia que fija el citado artículo 86, o el de sus sucesivas prórrogas, al tiempo en que, al menos el decreto de adjudicación, haya sido presentado en el Registro de la Propiedad. Habiendo adecuado el registrador su actuación a esta doctrina, no cabe acoger favorablemente el recurso interpuesto contra su calificación. Todo ello sin perjuicio, como antes se indicó, del derecho que asiste al adquirente de la finca adjudicada en el procedimiento de ejecución para acudir a un proceso judicial en el que pueda discutirse, con la intervención de todos los titulares de las cargas posteriores a la anotación caducada, si procede o no la cancelación de las mismas.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/30/pdfs/BOE-A-2019-17276.pdf>

II.A.150. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2019)

Registro de Altea

TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: AUTO DE HOMOLOGACIÓN DE TRANSACCIÓN JUDICIAL

Se debate en este expediente la posibilidad inscribir un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial, en cuya virtud las partes acuerdan que una de ellas renuncia a la nuda propiedad que ostentaba sobre una determinada finca en favor de su hermana que era la usufructuaria.

Tal y como ya ha quedado resuelto en pronunciamientos previos, la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo tal acuerdo carácter de cosa juzgada entre ellos tal y como se prevé en los artículos 1.809 y 1.816 del Código Civil; mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional en cuanto al poder de disposición de las partes en relación al objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción.

La transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el Juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por ello, y fuera de los supuestos en que hubiese habido oposición entre las partes y verdadera controversia, el acuerdo de los interesados que pone fin al procedimiento de división de un patrimonio no pierde su carácter de documento privado, que en atención al principio de titulación formal previsto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exige el previo otorgamiento de escritura pública notarial a los efectos de permitir su acceso al Registro de la Propiedad.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/03/pdfs/BOE-A-2019-17390.pdf>

II.A.151. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2019)**Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 4*****PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA***

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

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. 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 este caso pueden entenderse suficientemente justificadas las dudas del registrador en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas. A tal efecto es determinante la existencia de pretensiones incompatibles de inscripción de representación gráfica tanto de uno como otro titular.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/03/pdfs/BOE-A-2019-17391.pdf>

II.A.152. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2019)**Registro de Logroño n.º 2*****INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INEXISTENCIA DE DOBLE TÍTULO EN LOS CASOS DE DERECHO DE TRANSMISIÓN***

En el proceso de inmatriculación del 205 LH, en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima con respecto a la fecha del otorgamiento del título público traslativo y que opera como inmatriculador. Ahora, en cambio, con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador. Nótese que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos

otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior.

En los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 de la Ley Hipotecaria se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se entiende adquirida por el heredero la posesión y por ende la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia. Esta afirmación no obsta la también reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual no supone una extralimitación competencial, sino todo lo contrario, que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos.

Por tanto, lo que debe estudiarse en el presente caso, es si la escritura objeto de recurso recoge dos transmisiones, como entiende el recurrente al afirmar que hubo aceptación tácita de la herencia por parte de la viuda, o una sola transmisión, como parece entender el registrador al exigir que se aporte el título previo de adquisición del primer fallecido. En el ámbito registral la aceptación tácita no puede admitirse, siendo necesaria forma documental pública, tal y como exige el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, como se pronunció este Centro Directivo en Resolución de 21 de enero de 1993 exigiendo que la aceptación conste en documento público, siendo sólo admisible la aceptación tácita, cuando se trate de escritura pública que tenga por objeto otro acto que «ex lege» tenga valor equivalente, como ocurre en la disposición de un bien hereditario concreto (artículo 999 del Código Civil); por lo que, no habiendo quedado acreditada la aceptación de la herencia en la forma señalada, opera el «ius transmissionis» del artículo 1006 del Código Civil.

En relación con el derecho de transmisión, la doctrina de este Centro Directivo, siguiendo la del TS, ha considerado que «los transmisarios suceden al primer causante de manera directa y no mediante una doble transmisión del causante al transmitente y de éste a los transmisarios. Pero es indiscutible que la determinación de quiénes son los transmisarios y en qué porcentaje y modo adquieren los bienes, viene determinado por la sucesión del transmitente, no por la sucesión del primer causante».

El segundo defecto, relativo a la exigencia registral de aportación de los títulos de la sucesión hereditaria debe ser igualmente confirmado, pues el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, acertadamente invocado por el registrador en su nota de calificación, señala que «el título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/03/pdfs/BOE-A-2019-17392.pdf>

II.A.153. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2019)

Registro de Madrid n.º 38

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SUPUESTOS EN LOS QUE EL TITULAR REGISTRAL HA FALLECIDO

Como se ha señalado en Resoluciones anteriores (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. En este sentido, el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento.

En cuanto a la aplicación de esta doctrina en el ámbito de la herencia yacente, es cierto que este Centro Directivo había exigido, para poder considerar cumplimentado el tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 166.1 del Reglamento Hipotecario, por analogía), el nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente en procedimientos judiciales seguidos contra herederos indeterminados del titular registral. Sin embargo, con posterioridad se ha aclarado, para adecuar esa doctrina a los pronunciamientos jurisprudenciales en la materia (vid., por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2010 y 10 de enero de 2011, citadas en los «Vistos»), que la exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento, y por ende no se haya dirigido contra él la demanda, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico, y obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

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

II.A.154. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2019)**Registro de Sueca*****PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA***

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

En el presente caso resultan identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de una de las mismas. Dudas que confirman los datos y documentos que obran en el expediente. No puede ser tenida en cuenta la alegación del recurrente de que el colindante dio su conformidad verbal a la representación gráfica cuya inscripción se solicita, pues tal y como resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y de numerosas Resoluciones de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de mayo de 2010 y 29 de septiembre de 2016, entre otras) los medios de que se puede valer el registrador en el ejercicio de su función calificadora se limitan, también con las matizaciones que resultan de las resoluciones citadas, a lo que resulte de los documentos presentados y del contenido del Registro.

Y finalmente, por lo que se refiere a la alegación de haberse logrado la usucapión de la mayor cabida que resulta de la representación gráfica aportada manifestada por el recurrente, siguiendo la resolución de esta Dirección General de 5 de diciembre de 2014, podemos afirmar que se ha reiterado en innumerables ocasiones (vid., por todas, Resolución de 26 de abril de 2006), que la apreciación de la prescripción es tarea reservada a los órganos jurisdiccionales, doctrina que inicialmente elaborada en el ámbito de la prescripción extintiva, ha sido extendida también a la adquisitiva (vid. Resolución de 7 de marzo de 2018).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/10/pdfs/BOE-A-2019-17725.pdf>

II.A.155. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2019)**Registro de Benabarre*****REQUISITOS FISCALES: PRESUPUESTO PARA LA CALIFICACIÓN
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA***

No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de

expresa e indubitada no sujeción al impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal –como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)–, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes –en este caso, de la Comunidad Autónoma y los municipales– los que podrán manifestarse al respecto. Por todo ello, no cabe sino confirmar la nota de calificación en cuanto a este extremo.

Ahora bien, en la calificación recurrida objeto de este expediente la registradora, a pesar de concurrir el supuesto de hecho previsto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria que, como se ha visto, determina una suspensión de la calificación, no obstante ello advierte de la existencia de un obstáculo de fondo para la práctica de la inscripción interesada, en los términos antes vistos, lo cual es posible y admisible, en vía de principios, por razones de economía procedimental.

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.

De la escritura calificada no resulta solicitud expresa relativa a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada, si bien esta solicitud puede considerarse implícita en el documento, ya que según el criterio del apartado segundo letra a de la Resolución–Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, circunstancia que concurre en el presente caso.

En el presente caso, resultan fundadas las dudas de la registradora, manifestadas con claridad en la nota de calificación, en cuanto a la existencia de posibles negocios no documentados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/10/pdfs/BOE-A-2019-17726.pdf>

II.A.156. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2019)

Registro de La Bañeza

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DOCUMENTOS EXIGIBLES PARA INICIARLO

El artículo 199 regula las actuaciones para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. Del tenor literal del primer

párrafo de este precepto se deduce que para iniciar este expediente basta aportar como único documento público la citada certificación catastral. La exigencia de un documento público adicional para iniciar este expediente registral carece de apoyo en el citado artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Finalmente, cabe recordar la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009) que, ya antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, señaló que la instancia privada no es el documento inscribible, sino que «la misma lo único que representa es la solicitud y la voluntad de varios copropietarios de cambiar la descripción de la finca, ya que el título de la rectificación debe entenderse que sería el documento notarial, judicial o administrativo en que fundara inmediatamente su derecho el solicitante de la rectificación (cfr. artículos 3 de la ley y 33 de su Reglamento)», y por tanto, en el caso de este recurso, lo será la certificación catastral de la que resulta la representación gráfica y consecuente rectificación descriptiva que pretende inscribirse.

<https://www.boc.es/boc/dias/2019/12/10/pdfs/BOE-A-2019-17727.pdf>

II.A.157. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2019)

Registro de Madrid n.º 14

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO NO DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

Es la propia legislación hipotecaria la que regula y recoge, dentro de la normativa dedicada el recurso contra la calificación, las debidas notificaciones a efectuar por el registrador en su labor calificadora. Así establece el artículo 322 de la ley indicada: «La calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al Notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido».

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

En un caso como el ahora analizado, el control de la calificación registral ha puesto de manifiesto que dicha intervención no se ha producido, por lo que el defecto debe ser mantenido, en los términos apreciados por el registrador en su nota. Es de reseñar que no es suficiente, a los efectos de un eventual cumplimiento del principio de tracto sucesivo que el interesado declare o mencione que los títulos intermedios de adquisición existen y que justificarían el cumplimiento del mismo, sino que como transmisiones o alteraciones independientes deberán ser justificadas y constatadas que el procedimiento se ha seguido contra causahabientes de los titulares registrales, toda vez que debe señalarse que las resoluciones judiciales producen

efectos entre las partes procesales, pero no frente a terceros (cfr. artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/10/pdfs/BOE-A-2019-17728.pdf>

II.A.158. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)

Registro de Algete

DIVISIÓN DE FINCAS: DIVISIÓN HORIZONTAL TUMBADA ***DIVISIÓN DE FINCAS: GEORREFERENCIACIÓN***

Es conocido que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997, de 20 de marzo -fundamento jurídico 5- y 164/2001, de 11 de julio -fundamento jurídico 4-), lo que en el caso de la Comunidad de Madrid se plasma en el ejercicio de su potestad legislativa mediante la Ley 9/2001, de 17 de julio. En segundo lugar, debe afirmarse que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.ª de la Constitución, es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos, en particular, el requisito de la previa intervención administrativa.

Bajo el calificativo de «tumbada» que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en que el suelo es elemento común y a las que se adjetivan como tumbadas tan solo en razón de la distribución de los elementos que la integran que no se superponen en planos horizontales sino que se sitúan en el mismo plano horizontal. Por el contrario, la propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca -o derecho de vuelo- que le sirve de soporte no puede equipararse al supuesto anterior pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación.

A la segregación y división de terrenos se refiere el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que impone a notarios y registradores, en la autorización e inscripción de escrituras de segregación o división de fincas, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El artículo 28 de la misma ley, por su parte, hace lo propio respecto a las escrituras de declaración de obra nueva, con la salvedad de permitir, en su apartado cuarto, un procedimiento especial de inscripción, sin acreditación de autorización administrativa previa, respecto a las «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes».

La legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid, a diferencia de lo que sucede en otras legislaciones autonómicas (vid. «ad exemplum» artículo 66.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y disposición adicional segunda, apartado tercero,

de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable, de la Comunidad Valenciana), no sujeta la división horizontal, como operación específica, a licencia de forma expresa. Sin embargo, en el ámbito de la legislación sustantiva madrileña, resulta exigible licencia a efectos de inscripción cuando la división horizontal de las edificaciones se configure de tal modo que pueda suponer un acto equiparado a parcelación o a «cualesquiera otros actos de división» de parcelas o terrenos, a tenor del referido artículo 151.

No tratándose de supuestos en los que se produzcan asignaciones de uso exclusivo de los elementos comunes de la finca, o de participaciones indivisas que den derecho a la utilización exclusiva de una porción concreta de finca, los cuales se encuentran recogidos en el apartado 2 de este mismo artículo, y que sólo son posibles si reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística, ni dándose los supuestos de excepción previstos en la misma norma transcrita (superficies de la parcela calificadas de dominio público, adscritas a un uso público, etc.), no cabe, en principio, calificar la operación como acto de división, lo que permite excusar la exigencia de licencia municipal para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, en línea con las resoluciones judiciales antes citadas, si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística, al amparo en este caso del artículo 151.1.a) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid que se refiere a «cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo».

Puede concluirse con base en las anteriores consideraciones que se crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad separada y se dota a los elementos independientes de tal autonomía (apreciación confirmada por las normas estatutarias previstas), que ha de entenderse que, no obstante la denominación y configuración jurídica empleadas por las partes, se trata, al menos a los efectos de la aplicación de la legislación urbanística, de una verdadera división de terrenos constitutiva de un fraccionamiento, de conformidad con el artículo 26, número 2, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 151 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que es necesaria la obtención de la licencia correspondiente. Lo que ocurre es que, en contra de lo que concluye el registrador, en el presente caso -en que existe fraccionamiento de terreno que es una de las notas características de los conjuntos inmobiliarios privados- se ha obtenido autorización por parte de la Administración competente como instrumento de control de la legalidad urbanística; autorización que debe considerarse como título administrativo habilitante, entendido como acto administrativo de naturaleza reglada.

La aportación de la representación gráfica georreferenciada de la finca, ya sea a través de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, ya a través de representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva, como en el caso presente, resulta preceptiva en los casos en que se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, y, por tanto, en casos como el presente en que la operación formalizada, según lo anteriormente expuesto, obedece a un acto equivalente a la parcelación de terrenos -cfr. artículos 9.1.b) y 10.3 de la Ley Hipotecaria-. Cabe rectificar la superficie registral atribuida a las fincas objeto de parcelación para adecuarla a la resultante de la representación gráfica georreferenciada aportada; pero, aun cuando sea deseable, lo cierto es que la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. artículos 203 y 205 Ley Hipotecaria), y así lo ha afirmado reiteradamente esta Dirección General (vid. Resolucio-

nes de 8 de junio y 20 de diciembre de 2016 y 13 y 27 de julio y 19 de diciembre de 2017, entre otras). Por tanto, es suficiente que exista identidad de la finca y que resulte clara la voluntad de inscribir la representación gráfica, de manera que la descripción será, en definitiva, la que resulte de ésta.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/24/pdfs/BOE-A-2019-18456.pdf>

II.A.159. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)

Registro de Mahón

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN **RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO**

La negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Naturalmente, el objeto de recurso en estos casos es exclusivamente determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación.

Por lo que se refiere a la calificación objeto de este recurso, el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación. Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la decisión del registrador.

Practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan; todo ello sin perjuicio de la posibilidad de su rectificación, bien mediante el consentimiento del titular del asiento inexacto en virtud de documento público, o bien mediante la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado. El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (cfr. artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/24/pdfs/BOE-A-2019-18457.pdf>

II.A.160. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)**Registro de Madrid n.º 20****VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: RÉGIMEN DE LA PROHIBICIÓN DE DISPONER RD 801/2005**

El artículo 13 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, dispone quedan sujetas a prohibición de disponer todas las compraventas acogidas al Real Decreto 801/2005, hayan o no obtenido ayudas financieras o préstamo acogido. Pero si además han obtenido ayudas financieras o préstamos la supresión de la prohibición de disponer exige la devolución de esas ayudas, en los términos que resultan de los apartados 3 a 5 del citado Real Decreto 801/2005.

Respecto a la circunstancia de que el adquirente sea la propia Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. plantea la cuestión de si a ella no le sería aplicable la prohibición porque en caso de venta no se le presume un ánimo lucrativo sino favorecer a personas que reúnan las condiciones exigidas legalmente a precio de Vivienda de Protección Oficial (VPO). Sin embargo, no es cancelable la nota marginal porque la prohibición tiene lugar sucesivamente en cada adquisición durante todo el tiempo del régimen de protección, dado que, por un lado, el artículo 13.2 utiliza la expresión «los compradores de viviendas acogidas a este Real Decreto, y por acogidas debe entenderse todo el tiempo del régimen de protección», y, por otro, el artículo 2.10 para las viviendas usadas considera acogidas las «adquisiciones segundas o posteriores (...) en siguientes transmisiones» por lo que afectaría también al posible futuro comprador a la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., sin que le afecte evidentemente la prohibición de disponer a la propia Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/24/pdfs/BOE-A-2019-18459.pdf>

II.A.161. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)**Registro de Estella-Lizarra n.º 1****REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN
SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO: FUNCIÓN DE FEDATARIO PÚBLICO
SEGREGACIÓN DE FINCA: LICENCIA**

La doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquel consideró aplicable, de modo que el registrador, al sólo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no

sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral. Aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes -en este caso, municipales- los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

De la literal dicción del apartado primero del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales se deduce con toda claridad que el hecho imponible está constituido por la transmisión de la propiedad o la constitución o transmisión de derechos reales, en los términos que resultan de ese precepto, por lo que una escritura de segregación, donación y agrupación es un claro supuesto de sujeción, en lo referente a la transmisión por donación, por lo que este defecto debe ser confirmado.

La segunda cuestión que se plantea en el presente expediente es la relativa a la necesidad de legitimación notarial de las firmas del secretario del ayuntamiento que certifica y la del alcalde que emite el visto bueno. Este defecto debe ser revocado pues ninguna norma exige que las firmas del secretario y, en su caso, del visto bueno del alcalde.

La tercera cuestión discutida en el presente expediente se refiere a la posibilidad de practicar una segregación cuando tanto la licencia municipal como el preceptivo informe del Servicio de Riqueza Territorial se refiere a la finca matriz con la descripción que resulta del Catastro, si bien del propio título se desprenden diferencias de cabida con la descripción tabular. Dicha cuestión ha sido ya resuelta por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras por la Resolución de 12 de noviembre de 2013 citada tanto en la nota de calificación recurrida como en el propio recurso. De la misma se desprende que «se precisa adaptar la descripción autorizada, a la variación posterior por las partes de la superficie a segregar junto con la correspondiente al resto de finca matriz, a fin de lograr la plena coincidencia entre escritura pública, inscripción y licencia recabada, defecto que puede ser, por tanto, fácilmente subsanado».

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/24/pdfs/BOE-A-2019-18460.pdf>

II.A.162. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)

Registro de Madrid n.º 53

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO NO DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

En primer lugar conviene recordar que es doctrina reiterada de este centro directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo confirman la postura del registrador toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra los titulares registrales, sin que pudiera alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no

han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita si, o bien consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata; de ahí que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario incluya los obstáculos que surjan del Registro.

La presunción iuris tantum de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular o a los procedimientos no seguidos contra el titular registral (artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). Tal doctrina en nada queda modificada por el hecho de resultar el demandado titular catastral de dicha cuota, al tratarse de un Registro administrativo de carácter fiscal cuya función es ajena a la determinación y publicidad del dominio y demás derechos reales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/24/pdfs/BOE-A-2019-18461.pdf>

II.A.163. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)

Registro de Tudela n.º 1

ASIEN TO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN **RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO**

La negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Naturalmente, el objeto de recurso en estos casos es exclusivamente determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación.

Por lo que se refiere a la calificación objeto de este recurso, el artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Por tanto, sólo en aquellos casos en los que el propio presentante manifieste que su objetivo no es la práctica de un asiento en los libros del Registro, o en los que de una forma evidente resulte que el título nunca podría provocar dicho asiento, cabría denegar la presentación. Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la decisión del registrador.

Practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan; todo ello sin perjuicio de la posibilidad de su rectificación, bien mediante el consentimiento del titular del asiento inexacto en virtud de documento público, o bien mediante la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado. El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad

es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (cfr. artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/24/pdfs/BOE-A-2019-18462.pdf>

II.A.164. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)

Registro de Valdepeñas

AGUAS PRIVADAS: INSCRIPCIÓN

Como cuestión preliminar previa debe recordarse la reiteradísima doctrina de este centro directivo según la cual conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria no pueden tenerse en cuenta para la resolución del recurso documentos que no hayan sido presentados en tiempo en forma en el Registro, de forma que el registrador no pudo examinarlos a la hora de emitir su calificación.

En cuanto al primero de los defectos señalados por la registradora, la falta de identificación de la finca sobre la que ha de practicarse la inscripción, como señaló la Resolución de 13 de noviembre de 2018 es necesario que el documento judicial a inscribir contenga referencia certera respecto de la finca registral sobre la que se deben practicar los correspondientes asientos. La sentencia presentada a inscripción declara «el derecho del demandante a seguir aprovechando las aguas privadas subterráneas que se han venido usando antes del 1 de enero de 1986 con la captación ubicada en la parcela número 4 del polígono 81 del término municipal de Valdepeñas, con destino a riego de la citada parcela en una superficie de 2 hectáreas, 57 áreas y 27 centiáreas, y una dotación de 2.271 metros cúbicos por hectárea y año». Se identifica por tanto la porción de terreno sobre la que recae dicho derecho únicamente por medio de la identificación de una parcela catastral y de su superficie, sin identificar la finca registral y sin que se contengan las demás circunstancias descriptivas de la finca que exige la legislación hipotecaria. La registradora no puede decidir de oficio cuál es la finca registral sobre la que ha practicarse la inscripción, como se desprende del principio hipotecario de rogación, sino que ha de quedar identificada por medio de la documentación presentada.

Existen varias posibilidades de reflejar en el Registro los derechos privados sobre el agua: a) agua inscrita como finca independiente, en propiedad; b) agua inscrita en propiedad, pero no como finca independiente sino como cualidad de la finca de que forme parte o en la que esté situada; c) derecho a beneficiarse (cualidad del predio dominante) de aguas de propiedad ajena, situadas en otra finca o inscritas ellas mismas como finca independiente (predios sirvientes en ambos casos); d) agua inscrita en propiedad en favor de una comunidad especial considerada como entidad con personalidad propia; e) cuota de agua en una comunidad especial, inscrita en propiedad como finca independiente, y f) cuota de agua en una comunidad especial, inscrita en propiedad, pero no como finca independiente sino como cualidad de la finca a que se destina (que debe pertenecer al titular de la cuota).

En el supuesto al que se refiere el presente recurso se trata de un derecho de aprovechamiento de aguas privadas subterráneas preexistente a la Ley de Aguas de 1985, que entró en vigor el 1 de enero de 1986, con captación en una determinada finca y con destino al riego de la misma –y cuya vigencia ha sido declarada mediante sentencia–, al que era aplicable la disposición transitoria tercera de la Ley de Aguas de 1985. Esta propiedad privada existente al entrar en vigor dicha ley podrá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, tanto si ya había tenido acceso

al Registro antes de dicha vigencia como si se pretendiera inmatricularla. Sin embargo, tanto en el supuesto de primeras como de segundas inscripciones, será imprescindible acompañar al título o documento principal en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción (cfr. artículo 33 del Reglamento Hipotecario), el complementario consistente en la certificación del organismo de cuenca o Administración hidráulica de Comunidad Autónoma competente en la correspondiente cuenca intracomunitaria, acreditativa del contenido de la oportuna inscripción en el Catálogo de Aprovechamientos de Aguas Privadas, y la certificación negativa de inscripción en el Registro de Aguas. La presentación, en su caso, de la certificación de inclusión en el Catálogo de Aprovechamientos de Aguas Privadas es necesaria para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

La naturaleza y contenido del derecho del titular será diferente en función de si en su día el interesado optó o no por acreditar su derecho para inscribirlo en el Registro de Aguas en el plazo de tres años legalmente establecido. De ahí que lo que haya que acreditar para la inscripción en el Registro de la Propiedad sea no tanto la inscripción en el Registro de Aguas, sino precisamente la falta de inscripción en el mismo en dicho plazo, pues es determinante para precisar el alcance y contenido del derecho a inscribir. Junto a ello ha de acreditarse también en este caso, como ya se ha expuesto antes y han establecido las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de abril de 2005 y 18 de julio de 2018, la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas, como resulta de la disposición transitoria cuarta del texto refundido de la Ley de Aguas de 2001 y de los artículos 84 y 85 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/24/pdfs/BOE-A-2019-18463.pdf>

II.A.165. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)

Registro de Nules n.º 1

ANOTACIÓN DE EMBARGO PRORROGADA ANTES DE LA LEC: POSIBLE APLICACIÓN DEL ART. 210 LH

Con la interpretación sentada por la Instrucción de este Centro Directivo de 12 de diciembre de 2000 reiterada en numerosas ocasiones (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas, según el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, por lo que no cabe su cancelación por caducidad. En definitiva, con la interpretación sentada por la Instrucción de 12 de diciembre de 2000, aclarada por la Resolución 30 de noviembre de 2005, quedó claro que, para las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no era necesario ordenar nuevas prórrogas y que no cabe su cancelación por caducidad.

Finalmente cabe señalar que en última instancia será aplicable el artículo 210 de la Ley Hipotecaria cuando dice: «Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía». Al tratarse el embargo de una traba

de bienes para garantizar el pago de una obligación y tener eficacia real a través de la anotación de embargo, le podría ser de aplicación este precepto, aunque no se ha justificado que sea aplicable en el supuesto de hecho de este expediente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/24/pdfs/BOE-A-2019-18464.pdf>

II.A.166. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 24 DE DICIEMBRE DE 2019)

Registro de Madrid n.º 5

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EL DERECHO HA DE ESTAR INSCRITO A NOMBRE DEL DISPONENTE

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando las fincas transmitidas, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso, según resulta del historial registral de las fincas, el vendedor que suscribió el contrato privado con el causante ya no ostenta titularidad registral alguna sobre la finca referida, por haber realizado ya otras ventas inscritas. Por ello, el recurso no puede prosperar habida cuenta del referido principio de tracto sucesivo, y también del principio de prioridad, pues inscritos en el Registro varios títulos traslativos de porciones indivisas de un local, no puede inscribirse un documento, aunque sea de anterior fecha, que afecta a los derechos inscritos sin consentimiento de sus titulares (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/24/pdfs/BOE-A-2019-18465.pdf>

II.A.167. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)

Registro de Santa María de Guía

PROHIBICIONES DE DISPONER: INSCRIPCIÓN

La calificación debe confirmarse. La posibilidad de constituir un derecho de usufructo con carácter personalísimo, intransmisible e indisponible resulta totalmente incontrovertible pues, 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 -estos dos últimos relativos al usufructo-, 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). No obstante, el ejercicio de esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes.

Con carácter general, cabe recordar la doctrina sobre la configuración registral de las prohibiciones de disponer que este Centro Directivo ha establecido en diversas ocasiones desde la clásica Resolución de 20 de diciembre de 1929 hasta la más reciente de 27 de febrero de 2019. Conforme a esta doctrina, las prohibiciones de disponer no son verdaderos derechos reales cuya inscripción perjudique a terceros adquirentes, sino restricciones que, sin atribuir un correlativo derecho al beneficiado por ellas, limitan el ejercicio de la facultad dispositiva («ius disponendi») de su titular (cfr. Resolución de 13 de octubre de 2005). Tales restricciones no impiden la realización de actos dispositivos forzosos, sino tan sólo los actos voluntarios de transmisión «inter vivos», por lo que un bien gravado con una prohibición de disponer es susceptible de ser transmitido mortis causa o en virtud de los citados actos dispositivos de carácter forzoso.

Vista esta doctrina general perfectamente asentada y establecida, el caso concreto objeto de este expediente no plantea problemas en cuanto a la identificación de la naturaleza voluntaria y onerosa del acto en el que se estableció la prohibición (compraventa del derecho real de usufructo), y, en consecuencia, respecto de la imposibilidad de que las prohibiciones de disponer pactadas puedan acceder al Registro de la Propiedad, pues la interpretación de los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria es clara: se admite la posibilidad de registrar las prohibiciones de disponer cuando tengan su origen en actos a título gratuito, pero no si derivan en actos onerosos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/27/pdfs/BOE-A-2019-18548.pdf>

II.A.168. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)

Registro de Arganda del Rey n.º 2

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

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

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras). Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no

puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), ésta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por todo lo expuesto, resulta correcta la actuación de la registradora a la vista del informe de la Administración, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/27/pdfs/BOE-A-2019-18550.pdf>

II.A.169. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)

Registro de Arganda del Rey n.º 2

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

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

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras). Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), ésta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por todo lo expuesto, resulta correcta la actuación de la registradora a la vista del informe de la Administración, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/27/pdfs/BOE-A-2019-18551.pdf>

II.A.170. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)

Registro de Estella-Lizarra

CONDICIÓN RESOLUTORIA: DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO ENTRE VARIAS FINCAS

Es doctrina de esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 28 febrero 1994) que cuando al impago del precio aplazado de varias fincas vendidas se liga la facultad resolutoria del contrato por la parte vendedora, tal pacto no es inscribible sin distribuir o determinar cuál es parte del precio pendiente del que ha de responder cada una de las fincas vendidas, pues la exigencia del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, como una manifestación del conocido como principio de determinación, consecuencia a su vez del de especialidad que la llevanza del Registro por fincas impone, no deja lugar a dudas sobre su necesidad.

Con independencia de las diferencias que, en abstracto puedan apreciarse entre los conceptos de valor y precio, lo cierto es que en el presente caso se fija en el mismo acto el valor concreto que se atribuye a cada una de las dos fincas vendidas, por lo que resulta inequívocamente que dicho valor es equivalente al precio que por cada finca se debe pagar. Por ello, el registrador puede tomar tales valores para reflejar en el asiento registral la distribución del precio entre las dos fincas vendidas, y ello sin necesidad de acudir a presunción alguna pero sí mediante una correcta interpretación de las distintas cláusulas del título, no sólo literal, sino también teleológica y sistemática.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/27/pdfs/BOE-A-2019-18553.pdf>

II.A.171. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)

Registro de Alcorcón n.º 2

ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONTRATO PRIVADO: RENOVATIO CONTRACTUS

DERECHO DE SUPERFICIE: SOBRE PARTE DE UNA FINCA

La elevación a público de un documento privado no sólo tiene eficacia meramente reconocitiva, sino que también puede tener una eficacia complementadora del negocio, a modo de «renovatio contractus». Y de lo que no cabe duda es que es título inscribible, siempre que cumpla con los principios estructurales del sistema registral, entre ellos el principio de tracto sucesivo, como ocurre en el caso de este expediente en el que se acompaña la escritura de cesión contractual entre quien eleva a escritura pública y quien otorgó el documento privado.

De los términos de la escritura de elevación a público de documento privado complementada por diligencia de la misma fecha (en la que las partes definen la ubicación concreta del derecho de superficie), e incluso de la escritura de constitución de la hipoteca sobre la finca, de la que resulta que no se extiende la hipoteca al derecho de superficie, resultan todos los elementos necesarios para la inscripción de este derecho de superficie: voluntad actual de constituir un derecho real de superficie sobre finca ajena, su duración (99 años a partir del día del otorgamiento de la

escritura –que será la de elevación a público–), ubicación exacta del derecho de superficie constituido y precio pagado por los derechos de superficie, así como del de la cesión posterior de los mismos en favor de quien formaliza el derecho.

Tan sólo la referencia a la obligación futura de realizar la segregación futura de la parcela afectada por el derecho de superficie carece de trascendencia real y debe ser objeto de denegación (artículos 2 y 98 Ley Hipotecaria y 9 Reglamento Hipotecario). Mientras tanto el derecho de superficie puede ser inscrito sin llevar a cabo la segregación del terreno. Al respecto tiene declarado este Centro Directivo (Resoluciones de 16 de diciembre de 1994, 3 de abril de 2002 y 16 de junio de 2012, entre otras) que en nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptible de aprovechamiento independiente de un inmueble y que lo anterior no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce -reales o personales- concretados a una sola porción material de la finca.

Finalmente, en cuanto a la necesidad de georreferenciación obligatoria del derecho de superficie debe también estimarse el recurso, pues esto sólo es obligatorio para determinados supuestos, como ocurrirá en el caso de la segregación de la finca (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria) que como vemos no es exigible en este momento, o en los casos de declaración de obra nueva finalizada.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/27/pdfs/BOE-A-2019-18554.pdf>

II.A.172. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)

Registro de Hoyos

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

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

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016, entre otras). Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), ésta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero

de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

En el caso de este recurso, el registrador expone fundadamente una serie de circunstancias que pueden motivar dudas de identidad, según ha quedado expuesto en los hechos y se reseña en el fundamento primero de esta resolución. Sin embargo, del análisis de tales circunstancias resulta que el recurso debe estimarse en cuanto a la posibilidad de tramitar el expediente. En efecto, en primer lugar, la magnitud de la diferencia de superficie no puede impedir la tramitación del expediente salvo que concurra una desproporción tal que impida identificar el recinto a que se refiere la finca registral con la representación gráfica (cfr., entre otras, Resoluciones de 1 de agosto de 2018 o 17 de octubre de 2019), lo cual no sucede en este expediente, ni tampoco la nota de calificación se pronuncia en este sentido. En segundo lugar, en cuanto al cambio de naturaleza de parte de la finca, tampoco puede considerarse como circunstancia determinante de la existencia de dudas de identidad, toda vez que se aporta un certificado municipal relativo a la correspondencia de las fincas registrales que se agrupan con tres parcelas catastrales, dos de las cuales constan como urbanas en Catastro, siendo la superficie de éstas coincidente con la parte de finca que figura como urbana en el título. En tercer y último lugar, procede recordar que, en cuanto a la circunstancia de proceder la finca de una operación de segregación, en diversas resoluciones de este Centro Directivo que invoca el recurrente (cfr. «Vistos»), ya se afirmó que «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».

Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 18 de octubre de 2018), el mero indicio o sospecha del registrador acerca de la titularidad pública no puede ser determinante para mantener la calificación sin que la Administración y los titulares de fincas colindantes hayan tenido la oportunidad de pronunciarse en el expediente correspondiente. En definitiva, tal y como se ha indicado, será una vez tramitado el expediente cuando, a la vista de la intervención de la Administración supuestamente titular de lo que a juicio del registrador constituye dominio público y de los titulares de fincas colindantes que pudieran resultar perjudicados, pueda calificarse si efectivamente existe invasión de dicho presunto dominio público o de fincas colindantes o eventuales negocios jurídicos no documentados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/27/pdfs/BOE-A-2019-18555.pdf>

II.A.173. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2019)

Registro de Arganda del Rey n.º 1

**CALIFICACIÓN REGISTRAL: SENTIDO DEL CARÁCTER DE UNITARIA
SEGREGACIÓN: NECESARIA APORTACIÓN DE BASE GRÁFICA**

En todo caso debe destacarse que la realización de una nueva calificación, aun bajo el mismo asiento de presentación, está plenamente justificada cuando se aportan nuevos documentos complementarios que suponen, por tanto, alteración del contenido documental que se tuvo a la

vista al realizar una primera calificación (cfr. Resolución 4 de octubre de 2017). A pesar de las alegaciones del recurrente que afirman que los defectos de la nueva calificación no se refieren a la escritura complementaria, lo cierto es que dicha escritura se refiere a una nueva descripción de las fincas, lo que es precisamente objeto de la calificación al exigirse en ésta la georreferenciación de las fincas en formato GML. A ello cabe añadir que en el presente caso la segunda nota de calificación no está dictada por el mismo registrador que la primera, sino por otro distinto, que actúa como registrador accidental, por lo que, dado que cada registrador califica bajo su responsabilidad, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, un registrador no está vinculado por sus propias notas de calificación previas, pero menos aún lo está por las de otros registradores distintos.

Como ya se afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, el art. 9 LH debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación. No cabe sino confirmar el defecto señalado en la calificación registral consistente en la falta de aportación de la georreferenciación de las fincas resultantes, tanto segregadas como resto, en el formato GML exigido por la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, sin que a tales efectos sea suficiente la aportación de las coordenadas UTM en soporte papel, como sostiene el recurrente.

En cambio, respecto del último defecto recurrido, el recurso sí ha de prosperar. Este defecto consiste, según el registrador, en que «constando diversas parcelas catastradas a nombre de persona distinta de la titular registral, debe aportarse el impreso de solicitud al Catastro de rectificación de la titularidad catastral». El registrador no cita ningún precepto normativo en el que fundamentar tal defecto. Además, lo cierto es que para la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales no hay precepto alguno que imponga como requisito la coincidencia entre el titular registral y el titular catastral del inmueble. Y es que la posible divergencia de titulares no afecta ni condiciona el objetivo legal de la coordinación gráfica entre el Registro y el Catastro perseguido por la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015.

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/27/pdfs/BOE-A-2019-18556.pdf>

II.B. Pedro Ávila Navarro

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Herencia: La disposición en favor del cónyuge no puede considerarse revocada por el divorcio posterior

La causante, sujeta al Derecho civil vasco, había otorgado testamento en el que «instituye heredero a su marido»; años después se había divorciado; una vez fallecida, el exmarido otorga escritura de adjudicación de herencia. El registrador señala como defecto que la institución había quedado ineficaz por el posterior divorcio. Dice la Dirección que en el Código civil no hay una norma de ineficacia de la disposición testamentaria en favor del cónyuge para el caso de divorcio; tampoco en el Derecho civil vasco, salvo para el testamento mancomunado; y, como en el caso de la R. 27.02.2019, no puede apreciarse que en la institución hereditaria debatida concurra una causa falsa ni una clara expresión del motivo (ver art. 767 C.c.); de manera que, a falta de una norma de ineficacia, «debe probarse que el testador no habría otorgado la disposición de haber podido conocer la disolución del matrimonio por divorcio», y eso requiere una previa declaración judicial, tras un procedimiento contencioso que prive de efectos a un testamento que no incurre en caducidad ni en vicios sustanciales de forma.

R. 09.08.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Bilbao-4) (BOE 30.10.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15544.pdf>

Cfr. la resolución citada, que contempla que caso inverso, de una declaración notarial de herederos ab intestato en la que se daba por supuesta la ineficacia del testamento por divorcio; en aquel caso la Dirección desestimó el recurso.

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

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

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 08.08.2019.

R. 09.08.2019 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 3) (BOE 30.10.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15545.pdf>

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Documento administrativo: No puede inscribirse el expediente no seguido contra el titular registral

La Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha pretende que se haga constar en el Registro que una determinada finca linda con una vía pecuaria clasificada que no está deslindada, y que en un futuro deslinde la posesión de la totalidad o parte de la finca podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. El registrador objeta que no consta que el titular registral tenga conocimiento, ni preste consentimiento a la nota marginal (arts. 1 y 38 LH). La Dirección reitera la importancia de la protección registral que la Ley otorga al dominio público, inscrito o no (ver, por ejemplo, R. 15.03.2016 y R. 12.04.2016); pero señala también que un principio básico del Derecho hipotecario es el de tracto sucesivo (art. 20 LH), que exige para la modificación del Registro que el titular registral haya prestado su consentimiento «o que, si se trata de procedimientos administrativos o judiciales, haya sido llamado adecuadamente a dichos procesos a efectos de que no se produzca su indefensión»; en el caso concreto «no consta que se haya dado traslado del expediente administrativo al titular registral de la finca afectada».

R. 09.08.2019 (Dirección General de Política Forestal y Espacios Naturales Castilla-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Guadalajara-3) (BOE 30.10.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15547.pdf>

R. 09.08.2019 (Dirección General de Política Forestal y Espacios Naturales Castilla-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Guadalajara-3) (BOE 30.10.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15548.pdf>

R. 09.08.2019 (Dirección General de Política Forestal y Espacios Naturales Castilla-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Guadalajara-3) (BOE 30.10.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15549.pdf>

Al margen del recurso, la Dirección dice que «no procede ahora pronunciarse, dado que el registrador no lo ha planteado en su nota de calificación, sobre si puede practicarse una nota marginal de estas características, por la que se anunciaría la posibilidad, prevista legalmente, de que una finca registral pueda verse hipotéticamente afectada por un eventual deslinde administrativo de una vía pecuaria con la que dicha finca colinda».

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Hipoteca: Ejecución: El registrador no debe controlar los plazos del procedimiento para la cesión del remate

Se plantea «si, cuando en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria, la cesión del remate se efectúa habiendo transcurrido más de cuarenta días, plazo señalado por la Ley y con-

cedido al ejecutante [art. 670.1 LEC], es necesario otorgar escritura pública y en consecuencia liquidar las dos transmisiones que se producen, la de la adjudicación en subasta y la posterior derivada de la cesión, al considerar el registrador extemporánea dicha cesión». Dice la Dirección que «la cuestión de fondo estriba en determinar si la calificación registral, teniendo en cuenta su limitación cuando se trata de documentos judiciales, conforme al art. 100 RH, puede extenderse a la comprobación de extemporaneidad o no de los trámites procesales»; y concluye que «la calificación se extiende de manera especial a los extremos señalados por el art. 132 LH, [... y] entre estos extremos no figura el control del cumplimiento de estos plazos, que se desarrollan íntegramente en sede judicial. En consecuencia, el defecto observado debe decaer».

R. 09.08.2019 (Buildingcenter, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Madrid-25) (BOE 30.10.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15551.pdf>

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Aragón: Actuación por notoriedad de la junta de parientes

En una escritura de aceptación y repudiación de herencia, unos padres comparecen en representación de su hijo y repudian la herencia, con autorización de la junta de parientes (art. 346 C.D.F. Aragón); el notario afirma que comparecen «...como abuelo paterno y tía abuela materna, respectivamente, del menor antes referido, lo que me consta por notoriedad, y constituidos, para este solo acto en junta de parientes». El registrador considera necesario acreditar la constitución de la junta de parientes por acta de notoriedad. Dice la Dirección, por una parte, que «en la constitución de la junta de parientes, no existe resolución judicial ni notarial derivada de un procedimiento de jurisdicción voluntaria regulado específicamente, sino tan solo una declaración de la notoriedad respecto a la válida constitución de la junta de parientes; así pues, el medio para la declaración de esa notoriedad puede ser el regulado en el art. 209 RH», lo que no se cumple con la escueta fórmula utilizada, sino que será necesaria la constancia de las pruebas practicadas (o documentos presentados) y la situación personal de los integrantes de la junta (que son los más próximos en grado, uno de cada línea, y que son idóneos); pero, por otra, ni será precisa un acta separada, «sino que cabe la declaración de notoriedad en el mismo cuerpo de la escritura», ni el registrador podrá cuestionar las pruebas por las que el notario haya formado su convicción.

R. 21.08.2019 (Notario Augusto Ariño García-Belenguer contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-9) (BOE 30.10.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15552.pdf>

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Derecho notarial: Rectificación de errores por el notario según el art. 153 RN

Se trata de una escritura de adjudicación de herencia y un acta de notoriedad complementaria para la inmatriculación de una de las fincas; posteriormente se rectifica la descripción de

la finca en ambos documentos mediante acta autorizada por el notario al amparo del art. 153 RN. La Dirección reitera su doctrina sobre la rectificación otorgada por el notario, que resulta procedente para la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos, pero solo cuando pueda comprobarse con claridad que se trata de mero error material, pero esa posibilidad debe ser interpretada con carácter restrictivo, y sin que en ningún caso se pueda sustituir la voluntad de los otorgantes. Pasando al caso concreto, parece que se trata de una modificación catastral sobrevenida de la superficie de la parcela pero con mantenimiento pleno de la geometría georreferenciada del inmueble, lo que se debe a un error en Catastro, subsanado por este organismo; es claro que el inmueble, entendido como una porción poligonal de suelo, seguiría siendo el mismo, que se identifica por su número de polígono y parcela y se señalan sus colindantes por referencia a las parcelas catastrales correspondientes, por lo que la posible divergencia sobrevenida puede ser fácilmente solventada. «Ahora bien, tratándose de un negocio consentido por varias partes con intereses contrapuestos, puesto que se reparte una herencia mediante la formación de lotes de valores proporcionales a la participación de cada cotitular en el conjunto, podría ocurrir que la subsanación, aunque se refiera a un simple error material como es el cálculo de la superficie comprendida dentro de un perímetro que no ha sufrido alteración, afectara a su valoración y por tanto potencialmente al contenido negocial del documento, y en tal caso no podría ser formalizada mediante un acta o diligencia de subsanación autorizada conforme al art. 153 RN, requiriendo el consentimiento de los otorgantes del documento».

R. 23.08.2019 (Notario Juan-Antonio Escudero García contra Registro de la Propiedad de Oviedo-2) (BOE 30.10.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15553.pdf>

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Compraventa: La sujeción voluntaria al Derecho común español comprende la condición resolutoria explícita

Se trata de una escritura de compraventa de inmuebles situados en diez comunidades autónomas, en la que se pactó condición resolutoria explícita para el caso de falta de pago total o parcial del precio aplazado; y, de acuerdo con el art. 10.5 C.c. (*Se aplicará a las obligaciones contractuales la ley a que las partes se hayan sometido expresamente, siempre que tenga alguna conexión con el negocio de que se trate*), se estableció que «la escritura se registrará, interpretará y construirá [sic] de acuerdo con el Derecho común español». El registrador entiende que varias de las estipulaciones que regulaban el eventual ejercicio de condición resolutoria contradicen el art. 621-54.2 C.c.Cat. (por ejemplo, cuando este exige que la parte impagada del precio aplazado, incluidos, si procede, los intereses pactados, deba superar el 15 por ciento del precio íntegro más los intereses). Pero dice la Dirección: «Las disposiciones del Código Civil de Cataluña relativas a la condición resolutoria explícita –previstas, esencialmente, en el artículo 621-54 C.c.Cat.– no son de aplicación a un contrato de compraventa en el cual las partes, al amparo del art. 10.5 C.c., en cuanto norma de Derecho interregional, han elegido el Derecho común español como ley aplicable, contando con punto de conexión válido. Existe una sujeción contractual válida al Derecho español común, y existe punto de conexión válido al Derecho común (domicilio social común de los contratantes, lugar de celebración del contrato, lugar de localización de una parte de los

inmuebles integrados en la cartera). En la calificación registral contra la que se dirige este recurso, el registrador estimó que debía aplicarse el criterio establecido por el art. 10.1 C.c. –en lugar del art. 10.5 C.c.–, al asimilar la condición resolutoria a una garantía real y entender, por consiguiente, que se encontraba contenida en el art. 10.1 C.c., lo que supondría la aplicación del Derecho civil catalán, al estar sitos los inmuebles en cuestión en dicha Comunidad Autónoma (lex rei sitae)»; y añade argumentos como el que el citado art. 621-54 C.c.Cat. se encuentra en el libro VI, relativo a las obligaciones y los contratos, y no en el libro V, relativo a los derechos reales, o el principio de exclusión voluntaria del Derecho civil catalán, recogido en el art. 111-6 C.c.Cat.

R. 29.08.2019 (Sareb, S.A., contra Registro de la Propiedad de Granollers-3) (BOE 30.10.2019). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15554.pdf>

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 29 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Compraventa: Forma de notificación de la transmisión al arrendatario

Derecho notarial: Notificación por correo certificado y notificación personal por el notario

Se trata de una escritura de compraventa de finca urbana arrendada y sometido el arrendamiento a la LAU-1964. El registrador entiende que no se ha cumplido el requisito de notificación fehaciente de la venta al arrendatario (art. 25 LAU), ya que de la diligencia extendida en la escritura, resulta: «Devuelto», «Sobrante» y «Ausente de Reparto. Se dejó aviso llegada en el buzón». La Dirección reitera la doctrina de resoluciones anteriores (ver R. 30.01.2012, R. 16.12.2013, R. 03.08.2017 y R. 14.05.2019), en el sentido de que el acta autorizada conforme al art. 201 RN (de remisión de documentos por correo) «no cambia los efectos de la notificación, que serán los establecidos con carácter general para las cartas certificadas con acuse de recibo por el art. 32.1 RD. 1829/03.12.1999 (Reglamento de Servicios Postales), que señala que *el envío se considerará entregado cuando se efectúe en la forma determinada en el presente Reglamento*, sin que de este Reglamento resulte que la devolución de un correo certificado con acuse de recibo produzca los efectos de una notificación»; y añade que, «habiendo resultado infructuoso el envío postal, el notario debe procurar realizar la notificación presencialmente, en los términos previstos en el art. 202 RN, [...] forma más ajustada al principio constitucional de tutela efectiva y a la doctrina jurisprudencial».

R. 29.08.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-6) (BOE 30.10.2019). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15555.pdf>

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Hipoteca: Cancelación: No puede cancelarse por la cesión del crédito a través de su titulación

«La única cuestión susceptible de ser objeto de este recurso radica en determinar si, en los supuestos de titulización de préstamos y créditos hipotecarios tiene lugar una extinción de la hipoteca por ministerio de la ley, en virtud del pago efectuado por el fondo de inversión inmobiliario a la entidad acreedora, y, en consecuencia, es posible cancelar la hipoteca sin consentimiento de acreedor al amparo del art. 82.2 LH o, alternativamente, por caducidad al amparo del art. 210.1.8 LH». Ante tal pretensión (para la que se alega incluso la violación de derechos constitucionales), dice la Dirección que «la aportación de derechos de crédito a un fondo de titulización supone que la entidad que concedió el mismo deja de ser la acreedora del préstamo o crédito, aunque conserve por Ley la titularidad registral y siga manteniendo, salvo pacto en contrario, su administración»; de la L. 2/25.03.1981, de regulación del mercado hipotecario, «no se desprende que los deudores deban prestar su consentimiento o tengan que ser informados en ningún momento, ni de la incorporación, ni de la baja de sus préstamos a un fondo de titulización; [...] la falta de esa notificación únicamente tiene como efecto, al igual que en las cesiones de créditos en general [art. 1527 C.c.], que hasta que la misma tenga lugar los pagos realizados por el deudor al primitivo acreedor le liberan de esa parte de la deuda, sin que el nuevo acreedor (fondo de titulización), se los pueda reclamar nuevamente; [...] ni tampoco se trata de un pago por tercero que libere al deudor, pues el que paga adquiere acción ejecutiva contra éste, por lo que no puede hablarse de extinción de la obligación por disposición de la ley, ni tampoco de sus derechos accesorios como el derecho real de hipoteca» (art. 1528 C.c.). Y en cuanto a la cancelación por caducidad, es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado (art. 82 LH), cosa que no ocurre en el caso concreto.

R. 02.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 6) (BOE 30.10.2019). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15556.pdf>

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 Y 03 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Calificación registral: Calificación registral de documento administrativo

Documento administrativo: En el premio 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. 02.09.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan - 2) (BOE 30.10.2019). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15557.pdf>

R. 02.09.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Soria-1) (BOE 30.10.2019). (15)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15558.pdf>

R. 03.09.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Amposta-1) (BOE 30.10.2019). (19)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15562.pdf>

R. 03.09.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Amposta-1) (BOE 30.10.2019). (20)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15563.pdf>

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Principio de tracto sucesivo: No puede tomarse anotación de embargo sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas (por ejemplo, R. 08.02.2019 y R. 07.06.2019), invocando que «el principio constitucional de tutela judicial efectiva, que proscribela indefensión (cfr. art. 24 C.E.), impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al art. 1 LH) si no consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata (arts. 20, 40 y 82 LH). De ahí que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el art. 100 RH, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro».

R. 02.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cádiz-1) (BOE 30.10.2019). (16)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15559.pdf>

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

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

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 08.08.2019.

R. 03.09.2019 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 11) (BOE 30.10.2019). (17)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15560.pdf>

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Compraventa: No puede inscribirse la de finca inscrita a nombre de persona distinta del vendedor

No puede inscribirse una elevación de público de documento privado de compraventa de una finca inscrita a nombre de persona distinta del vendedor; esa inscripción se produjo en virtud de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictados en el procedimiento de ejecución de la hipoteca inscrita con anterioridad a la venta, hipoteca en que el el ahora comprador dice subrogarse. Sobre la imposibilidad de inscripción, ver art. 20 LH y art. 198 RH. El registrador objetaba a demás «la imposibilidad de admitir como medio de pago del precio pactado la subrogación en una hipoteca ya cancelada y por lo tanto inexistente al tiempo de dicha subrogación»; la Dirección también confirma el defecto, puesto que la alegada actuación de la compradora como subrogada no consta «ni de los antecedentes de la ejecución hipotecaria, ni de la escritura calificada, ni del mismo recurso».

R. 03.09.2019 (Perman Inversores, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-11) (BOE 30.10.2019). (18)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15561.pdf>

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Obra nueva: Declaración sobre finca rústica

Obra nueva: La declaración sobre suelo de especial protección requiere certificado de la Administración sobre la fecha

Se hace una declaración de obra nueva por antigüedad (art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), sin licencia municipal y sobre una finca rústica. La registradora suspende la inscripción porque, según la aplicación informática sobre información territorial asociada a la parcela, esta tiene la calificación de «zona rural protegida municipal (forestal, paisajística, medioambiental)», y «no se acredita la fecha a partir de la cual se consideró protegido el terreno sobre el que se asienta la edificación, ya que la acción es imprescriptible en suelo no urbanizable protegido»; estima necesario «certificado municipal acreditativo de que la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística relativa a la edificación cuya inscripción se solicita ya estaba prescrita cuando el suelo sobre que se asienta fue calificado como especialmente protegido» (art. 230.5 230.5, L. 5/25.07.2014, de 25 de julio, de Ordenación del territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana). Dice la Dirección que «la Ley [del Suelo] sigue exigiendo que el registrador califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción de las acciones que pudieran provocar la demolición» (R. 06.05.2013), estima justificadas las dudas de la registradora, y reitera la doctrina de las R. 21.09.2016, R. 31.07.2018 y R. 13.12.2018, en el sentido de que, «si el suelo sobre el que se asienta la edificación tiene el carácter de suelo especial o protegido, debe suspenderse la inscripción hasta que se acredite por la Administración competente mediante la oportuna resolución si el suelo rústico es común o protegido, y, en este último caso, la fecha de la declaración de protección».

R. 04.09.2019 (Notario Eduardo-José Delgado Terrón contra Registro de la Propiedad de Lucena del Cid) (BOE 30.10.2019). (22)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15565.pdf>

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Derecho notarial: Eficacia de la copia autorizada electrónica limitada a la finalidad para la que se expide

Se trata de una escritura en la que el representante de una parte no acreditaba la representación, por lo que su eficacia quedó supeditada a la posterior ratificación de la representada. Esta ratificó, y se presenta traslado a papel de copia electrónica de la escritura de ratificación en la que figura que tal copia «solamente tiene validez para la finalidad respecto de la cual fue solicitada, que es la constancia de la ratificación y entrega a parte interesada». «El registrador señala como defecto que resulta necesario para la misma la remisión a este Registro de la copia autorizada electrónica de ratificación, para la finalidad de inscripción». La Dirección repasa el régimen de las copias electrónicas (arts. 17 LN y 224.4 RN), y especialmente la necesidad de constancia de la finalidad para la que se expide y de que «el traslado de la copia electrónica a papel sea utilizado de manera congruente con la finalidad para la que se ha expedido aquella». Y concluye que «en el documento de traslado a papel de la copia resultan claramente la remitente y la destinataria, así como la finalidad ('la constancia de la ratificación y entrega a parte interesada'), y debe entenderse que esa entrega se contempla a los efectos acreditar la ratificación también en orden a su presentación en el Registro para la inscripción». También afirmaba el registrador que la copia autorizada electrónica «tiene valor de testimonio y no de escritura pública, y conforme el art. 3 LH, para que pueda ser inscrita dicha ratificación, deberá estar consignada en escritura pública». La Dirección dice que «en el traslado a papel de la copia electrónica no concurren los presupuestos y características previstas para los testimonios en el art. 251 RN; [...] no puede entenderse que se trate de un mero testimonio».

R. 04.09.2019 (Notaria María-Adoración Fernández Maldonado contra Registro de la Propiedad de Albacete-4) (BOE 30.10.2019). (23)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15566.pdf>

Ver los artículos citados sobre el régimen de la copia autorizada electrónica. Sobre eficacia ante el Registro del testimonio notarial, puede verse la R. 05.03.2013, que lo considera como no apto para el título inscribible, pero sí para los documentos complementarios.

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Obra nueva: La declaración no requiere licencia de demolición de la obra anterior
Obra nueva: El certificado del arquitecto director de la obra no necesita visado colegial

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

Con relación a una escritura de declaración de obra nueva, la Dirección trata las tres cuestiones derivadas de la nota registral:

–No es necesario acreditar la demolición de la obra anterior: «Es cierto que art. 180.1.e L. 15/14.12.2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, incluye la demolición de construcciones entre los actos sujetos a licencia, pero una interpretación finalista de dicho precepto ampara, en los casos de construcciones de nueva planta en solares en los que existen construcciones previas ruinosas, los trabajos previos de demolición de las mismas».

–Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 29.11.2017 sobre la certificación de final de obra expedido por el técnico director de la misma.

–Confirma que, como señalaba la Res. Circ. 03.11.2015, para la inscripción de la obra nueva «deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique»; en el caso concreto, no está inscrita la representación gráfica de la finca y, como en de la R. 16.05.2019, «del plano aportado en el que se representa una finca no se deduce la efectiva correspondencia de ésta con la finca registral, apreciándose, en particular, una diferencia de superficie superior al 10%».

R. 04.09.2019 (Notario Carlos Duro Fernández contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 30.10.2019). (24)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15567.pdf>

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Herencia: La limitación del art. 28 LH rige cualquiera que sea la nacionalidad del causante

En una escritura de compraventa se solicita la cancelación de la limitación de efectos de la fe pública del art. 28 LH, antes de transcurrir dos años desde la muerte del causante, por estar sujeta la sucesión al Derecho inglés, donde no existen las legítimas. La respuesta de la Dirección es negativa, por dos razones: «El artículo 1.2.1 Rto. UE 650/04.07.2012 (relativo, entre otras cuestiones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones) excluye del ámbito de aplicación del Reglamento cualquier inscripción de derechos sobre bienes muebles o inmuebles en un Registro, incluidos los requisitos legales para la práctica de los asientos, y los efectos de la inscripción o de la omisión de inscripción de tales derechos en el mismo», por lo que los efectos de la inscripción se registrarán por el Derecho español. Y «el art. 28 LH, ni en su actual redacción ni en sus anteriores versiones, se dirige especialmente a la comprobación de la existencia de legitimarios ('titulares de partes reservadas', en la terminología del instrumento europeo), como considera el recurrente, sino principalmente a la comprobación de herederos voluntarios o beneficiarios de la sucesión».

R. 04.09.2019 (Notario Fernando-Javier Moreno Muñoz contra Registro de la Propiedad de Estepona-1) (BOE 30.10.2019). (25)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15568.pdf>

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

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

***Doble inmatriculación:* Tiene su procedimiento especial y no puede tratarse como rectificación de error**

***Urbanismo:* La rectificación de finca incluida en procedimiento reparcelatorio requiere conocimiento de la Administración actuante**

***Título inscribible:* La instancia privada debe tener la firma legitimada o ratificarse ante el registrador**

«Se plantea en este recurso si es posible rectificar la superficie inscrita de una finca por medio de una instancia privada, por existir, a juicio del que la suscribe, un error material en los libros del Registro, cometido, de nuevo a juicio del mismo, en la primera inscripción de dominio practicada al inmatricular la finca mediante auto de expediente de dominio». La Dirección trata este y otros problemas planteados en el caso:

–Como se ha dicho en otras ocasiones (por ejemplo, R. 10.06.2009), hay que distinguir entre inexactitud registral y error del Registro; en este caso no se trata de un error al practicar la inscripción, pues se reflejó en el Registro el contenido del título de manera correcta, sino que la inexactitud provendría de un pretendido error en el título, supuesto al que se refiere el art. 40.d LH, exigiendo para la rectificación el consentimiento de los titulares a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho o resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos ellos.

–Si el pretendido error produce una doble inmatriculación, es una cuestión distinta que no puede solventarse por la rectificación, sino que hay una regulación específica: los titulares de cualquiera de las fincas afectadas «podrán instar la iniciación de un expediente para la subsanación conforme a los previsto en el art. 209 LH».

–Si la finca que se trata de rectificar está incluida en el ámbito de una reparcelación en marcha, se puede entender aplicable a este caso la doctrina contenida en la R. 10.07.2014: «Sería necesario que la Administración actuante certifique que efectivamente se trataba de un error y que la finca de origen incluida en la unidad de actuación tenía esa menor superficie, o bien que tome razón de la rectificación efectuada y tome las medidas que sean procedentes»; porque, en otro caso, disminuir la superficie de una finca sin conocimiento del órgano actuante puede producir efectos adversos, como la atribución al titular registral de mayores derechos que los que le corresponden.

–«El principio de seguridad jurídica exige que la instancia privada en la cual se solicita la rectificación permita identificar con plena certeza al solicitante y por tanto será requisito imprescindible la legitimación notarial de su firma, o bien que la firma de la instancia sea ratificada ante la registradora o que se acredite por cualquier otro medio legalmente previsto la identificación de quien firma la instancia (dándose además la circunstancia en este caso de que la instancia ni siquiera está firmada). En cuanto a la representación, es necesario acreditar ésta, pues no se puede actuar en nombre de otro sin tener su representación legal o autorización».

R. 04.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-38) (BOE 30.10.2019). (26)

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras anteriores (la Dirección cita las R. 25.02.2008, R. 13.06.2013, R. 15.09.2014, R. 29.12.2014, R. 02.08.2016, R. 10.04.2017, R. 29.06.2017, R. 22.02.2018, R. 05.07.2018, R. 17.09.2018, R. 31.10.2018, R. 14.02.2019 y R. 05.04.2019), para el Derecho común, y esta vez en un caso en el que en una primera partición se había pagado la legítima legada a unos nietos, y ahora se adicionaba, sin intervención de aquellos, con unas fincas olvidadas.

R. 05.09.2019 (Notario Alfonso García-Perrote Latorre contra Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial - 3) (BOE 04.11.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15771.pdf>

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Descripción de la finca: Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH

Descripción de la finca: Imprecisa descripción en el cambio de rústica a urbana

Se trata de una escritura de segregación, compraventa y agrupación, en la que la propietaria de una finca rectifica su descripción reduciendo su cabida registral, segrega una porción, la vende junto con otra finca, y el comprador las agrupa. «El registrador deniega tal operación, antes de realizar las actuaciones previstas en el art. 199 LH, por considerar que existen dudas de identidad al poderse encubrir operaciones no documentadas o dobles inmatriculaciones a la vista de los antecedentes catastrales y de la configuración física de las fincas colindantes, considerando la magnitud de la minoración de superficie que se pretende; asimismo considera que no puede hacerse constar el cambio de naturaleza de rústica a urbana, al no existir identidad de la finca según la licencia municipal». La Dirección reitera su doctrina sobre la registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) como mera rectificación de un erróneo dato registral que no puede encubrir otras operaciones, sobre la necesidad de justificarla (también la disminución) y sobre la inscripción de una representación gráfica. A continuación, sobre la reducción de cabida, estima justificadas las dudas del registrador, pues «existen indicios suficientes de que la disminución superficial pretendida altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente no es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, de modo que pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas» (antecedentes catastrales, magnitud de la reducción y localización e identificación de las fincas catastrales y registrales colindantes); y recuerda que «tales dudas de identidad pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios» (R. 08.06.2016, R. 03.10.2016 y R. 09.06.2017). Y en cuanto al cambio de naturaleza de la finca, de rústica a urbana, reitera la doctrina de la R. 12.11.2012, en el sentido de que,

«cuando consta en el Registro la naturaleza rústica de una finca, y no se acredita el cambio de naturaleza a urbana ni la nomenclatura y número de la calle en que se ubica (conforme prescribe el art. 437 RH), no puede apreciarse si los documentos aportados, relativos a una finca urbana, se corresponden con la finca registral». En cambio, aprecia que no hay inconveniente en la inscripción parcial del documento, en cuanto a venta de la otra finca no afectada por la reducción.

R. 05.09.2019 (Notario Carlos Arriola Garrote contra Registro de la Propiedad de Hoyos) (BOE 04.11.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15772.pdf>

Este es el resumen que hace la Dirección de su propia doctrina sobre inscripción de una representación gráfica:

«a) 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. arts. 9, 199 y 201 LH).

»b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Res. DGRN 02.08.2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

»c) Dado que con anterioridad a la L. 13/24.06.2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

»d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el curso de tales actuaciones, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, [...] lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

»e) 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.»

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Propiedad horizontal: No puede modificarse un elemento privativo sin inscribir previamente el régimen

Se trata de escritura en la que se modifica la superficie inscrita de un elemento privativo en una propiedad horizontal de hecho sobre la que no se ha constituido formalmente el régimen, y a continuación se constituye ese elemento en subdivisión horizontal. La Dirección reitera que «el régimen de propiedad horizontal existe desde que los varios pisos o locales pasan a pertenecer a diferentes personas aun cuando todavía no se haya formalizado e inscrito la constitución del régimen» (entre otras, R. 18.06.1991, R. 18.05.1995, R. 05.04.1998, R. 26.09.2002 o R. 07.04.2006), y que en tal caso es también aplicable la Ley de Propiedad Horizontal «aunque los propietarios no hayan otorgado el correspondiente título constitutivo» (R. 17.10.2010 o R. 27.11.2013); en su aplicación, y especialmente del art. 5 LPH, «será por tanto necesario el consentimiento de todos los propietarios del edificio para constituir el régimen de propiedad horizontal y fijar las cuotas de participación de todos los elementos privativos, cuya modificación, salvo previsión estatutaria expresa, deberá constar con el consentimiento de todos los titulares del edificio en régimen de propiedad horizontal, sin que pueda realizarse unilateralmente por el titular de una parte privativa de hecho ni configurar o determinar dicha cuota de participación por remisión a lo que se determine en una certificación catastral gráfica y descriptiva»; igualmente, «no es posible la segregación de nuevos elementos privativos sin constituir formalmente un régimen de propiedad horizontal».

R. 05.09.2019 (Notario X contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 3) (BOE 04.11.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15773.pdf>

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE 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, sobre la adjudicación directa.

R. 05.09.2019 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Soria-1) (BOE 04.11.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15774.pdf>

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)

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

Menores e incapacitados: Nombramiento de defensor judicial por conflicto de intereses

Se trata de una escritura de adjudicación de herencia; «el causante, de vecindad civil catalana, falleció intestado y deja viuda y dos hijas menores de edad; otorga la escritura la viuda en su propio nombre y derecho y en representación de sus hijas en ejercicio de la patria potestad; la

finca objeto del expediente, está inscrita en el Registro con carácter ganancial; la compareciente manifiesta que se trata de un error, pues su matrimonio se había regido desde el primer momento por el régimen legal supletorio de separación de bienes por aplicación de los puntos de conexión previstos en el art. 9.2 C.c., solicitando por tanto del Registro, que en cuanto fuera procedente se subsane el error». La registradora estima necesario el nombramiento de defensor judicial. En efecto, dice la Dirección que, como se deduce con claridad de los arts. 1.3 y 40.d LH, «la rectificación solicitada de la inscripción exige el consentimiento de su titular o, en su defecto, una resolución judicial en procedimiento seguido contra este titular registral»; en este caso «hay un conflicto de intereses entre la madre y sus hijas representadas, ya que el carácter ganancial o privativo de los bienes afecta a la determinación del contenido de la masa hereditaria; [...] por lo tanto, de conformidad con los arts. 236-20 y 224-1 C.c.Cat., para proceder a la rectificación solicitada, será preciso el nombramiento de defensor judicial que actúe en representación de las menores».

R. 06.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Benavente-Puebla de Sanabria) (BOE 04.11.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15775.pdf>

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Herencia: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

Documento judicial: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

«El objeto de este expediente consiste en dilucidar nuevamente si es inscribible una resolución judicial dictada en procedimiento seguido frente a los herederos desconocidos e inciertos del titular registral [en acción declarativa de dominio por usucapión] cuando no consta el nombramiento e intervención de un administrador o defensor judicial de la herencia yacente, ni ha sido emplazado ningún interesado». La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores y desestima el recurso porque el llamamiento a los desconocidos herederos ha sido genérico y no se ha nombrado defensor judicial; el recurrente alegaba que desde la última inscripción habían transcurrido 131 años; pero la Dirección recuerda que el procedimiento adecuado para tales supuestos es el de reanudación de tracto sucesivo interrumpido del art. 208, en relación con el 203, LH.

R. 06.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners) (BOE 04.11.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15776.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.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)

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

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 06.03.2019, R. 20.06.2019 y R. 08.07.2019). Esta vez, se ordena «en sentencia dictada en un procedimiento penal por alzamiento de bienes ‘la nulidad de todas las escrituras notariales y anotaciones de los Registros de la Propiedad relativas a transmisiones patrimoniales realizadas por la entidad X con posterioridad a...’»; el registrador canceló las inscripciones practicadas a favor de los querellados, pero no canceló una anotación preventiva de embargo practicada a favor de persona distinta y ajena al proceso penal. La Dirección confirma esa calificación y desestima el recurso.

R. 06.09.2019 (Boreleto, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alcobendas-2) (BOE 04.11.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15777.pdf>

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones, en un caso idéntico al de las R. 25.06.2015, R. 16.10.2015, R. 13.11.2015, R. 19.11.2015 y R. 04.04.2019: denegación de la cancelación de cargas posteriores y su nota marginal de expedición de la certificación de título y cargas decretada en la ejecución de un embargo cuya anotación había caducado.

R. 06.09.2019 (Echegárate Gestión, S.L.», contra Registro de la Propiedad de Telde-1) (BOE 04.11.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15778.pdf>

Sobre esta cuestión de los efectos de la caducidad de la anotación preventiva debe verse R. 09.04.2018 (Consulta vinculante del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles) (BOE 30.04.2018), que analiza las dudas planteadas tras algunas sentencias Tribunal Supremo (en particular, la S. 07.07.2017); ver en comentarios a la R. 08.10.2017. Y sobre la responsabilidad por la caducidad, ver S. 29.05.2017, que se resume en el mismo comentario.

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Título inscribible: Requisitos para inscripción de documentos extranjeros

«Se pretende la inscripción de un documento francés notarial denominado ‘certificado de sucesión’, a modo de testimonio en relación en el Derecho español, que, sin apostillar ni establecer juicio de ley alguno, acompaña un documento de partición de bienes»; el causante es un ciudadano francés, y por razón de la fecha de fallecimiento no es aplicable el Rto. UE 650/04.07.2012, sino la ley nacional del causante. La Dirección señala como primera premisa que los arts. 56 y 60 L. 29/30.06.2015, de Cooperación Jurídica Internacional, como la disp. final 3 L. 15.02.17.2015, de Jurisdicción Voluntaria, aceptan los documentos públicos extranjeros extrajudiciales, pero siempre bajo el principio de equivalencia de las funciones de la autoridad extranjera a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y a los mismos o más próximos efectos. En el caso concreto confirma los defectos señalados por el registrador: En la traducción jurada presentada falta la última hoja, en cuanto el texto debe ser completo y estar traducido, y cumplimentar toda formalidad exigida por los arts. 36 y 37 RH. No se aporta acta de declaración de herederos abintestato o documento equivalente según la legislación francesa. El «certificado de herencia» no tiene la apostilla de La Haya ni hay prueba de que sea el documento pertinente; falta, pues, el título sucesorio que exige el art. 14 LH. No consta el NIF (ver R. 13.10.2015).

R. 17.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 06.11.2019).
(3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/06/pdfs/BOE-A-2019-15879.pdf>

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Representación: La de quien otorga un poder en nombre de la sociedad debe entenderse en el juicio notarial de suficiencia

El notario emite juicio de suficiencia sobre el poder otorgado por una sociedad a la apoderada compareciente. El registrador suspende la inscripción porque, «al no constar la inscripción del poder en el Registro Mercantil, es necesario indicar el nombre de la persona que otorgó dicho poder en nombre de la sociedad acreedora y cuál era el cargo o documento que le facultaba para dicho otorgamiento; y ello con el fin de poder calificar la legalidad, existencia, subsistencia y suficiencia de las facultades de la persona que otorgó el poder». La Dirección recuerda cómo en un principio entendió que no procedía esa exigencia, que entendía como revisión de una valoración que corresponde al notario (R. 12.09.2005, R. 23.09.20015, R. 30.05.2006 y R. 01.06.2007, entre otras); posteriormente, que si el poder no estaba inscrito en el Registro Mercantil, cabía acreditar la legalidad y existencia de la representación por la reseña en el título inscribible de aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante que otorga el poder. Planteada de nuevo la cuestión, debe ahora resolverse de acuerdo con la doctrina de las S. 643/20.11.2018 y S. 661/22.11.2018: el notario ha emitido, conforme al art. 98 L. 24/27.12.2001, el juicio que le compete sobre la suficiencia del poder y ese juicio incluye el examen de la validez y vigencia del apoderamiento; «la calificación registral, en un caso como

éste, se limitaría a revisar que el título autorizado contenga los elementos que permitan corroborar que el notario ha ejercido el control que la ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas; y que su juicio de suficiencia sea congruente con el negocio; [...] en otras palabras, la reseña, tal como la misma ha sido expresada, no puede cabalmente entenderse referida únicamente a las facultades enumeradas en el poder, sino al apoderamiento como tal y a su consideración de título válido que atribuye facultades suficientes para el otorgamiento».

R. 17.09.2019 (Notaria María-Reyes Sánchez Moreno contra Registro de la Propiedad de Alicante-4) (BOE 06.11.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/06/pdfs/BOE-A-2019-15880.pdf>

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Hipoteca: Cancelación: La cancelación por caducidad pactada requiere los requisitos exigidos en el pacto

Se debate en este recurso la cancelación de una hipoteca por caducidad [pactada], solicitada en virtud de instancia privada, al amparo de lo dispuesto en el art. 82 LH. Dice la Dirección que, «a efectos de la cancelación registral de la hipoteca por transcurso de un plazo convenido, se precisa que se dé exacto cumplimiento a lo expresamente acordado por las partes para su cancelación, pues, en caso contrario, la cancelación debe realizarse conforme se ordena imperativamente por la Ley Hipotecaria»; en el caso concreto se había pactado un plazo de vigencia de sis años y un previo requerimiento del deudor al que podría oponerse el acreedor (requerimiento que la recurrente consideraba innecesario).

R. 10.09.2019 (Inmargoll, S.A., contra Registro de la Propiedad de Alcoy) (BOE 07.11.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/07/pdfs/BOE-A-2019-15928.pdf>

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Compraventa: La aportación del certificado de eficiencia energética no es requisito para la inscripción

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 19.04.2016 y R. 20.03.2019. En el caso concreto, la compraventa se había otorgado sin el certificado y el transmitente se obligaba a conseguirlo. La Dirección repasa la exigencia de ese certificado resultante de RD. 235/05.04.2013, procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, Dir. UE 91/16.12.2002, RDLeg. 1/16.11.2007, Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, y L. 2/04.03.2011, de Economía Sostenible. Pero concluye que «de la normativa antes referida no resulta que se trate de un requisito imprescindible para obtener la inscripción en el Registro de la Propiedad, y en la escritura calificada tampoco se ha establecido tal requisito como condición para la eficacia e inscripción de la compraventa».

R. 16.09.2019 (Notario Miguel-Antonio Benet Mancho contra Registro de la Propiedad de Mataró-2) (BOE 07.11.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/07/pdfs/BOE-A-2019-15929.pdf>

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 07 DE NOVIEMBRE 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. El registrador deniega la inscripción por poder englobarse dentro del exceso de cabida solicitado y correlativa inscripción de la representación gráfica georreferenciada, una superficie colindante adicional, sin cumplirse los requisitos que para la inmatriculación de fincas se recogen en la normativa hipotecaria, basando tal duda en la circunstancia de estar ubicada ahora la finca además de en el término de Sant Antoni de Portmany, como consta en su historial registral, además en el de Santa Eulalia del Río; también señala que el lapso transcurrido entre el levantamiento topográfico y la presentación de la documentación calificada en el Registro de la Propiedad podría encubrir la celebración de operaciones de modificación de entidades hipotecarias o ventas a terceros». La Dirección resume de nuevo su doctrina sobre inscripción de una representación gráfica y sobre el exceso de cabida como rectificación de un erróneo dato registral, que no puede alterar la realidad física de la finca; y estima justificadas las dudas alegadas por el registrador por razón de la ubicación, si bien advierte que no están justificadas las «basadas en el lapso comprendido entre la expedición de la certificación técnica acreditativa de la cabida de la finca y la presentación del acta solicitando la rectificación registral, pues el mero transcurso del tiempo no implica la práctica de segregaciones o ventas a terceros».

R. 16.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 07.11.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/07/pdfs/BOE-A-2019-15930.pdf>

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Concurso de acreedores: La aprobación del remate en ejecución hipotecaria corresponde al juez

Se trata de la adjudicación en subasta judicial en sede de concurso, una vez abierta ya la fase de liquidación, de una finca gravada con hipoteca y la correspondiente cancelación de cargas, según decreto y mandamiento de la letrada de la Administración de Justicia. El registrador suspende la inscripción porque entiende que la competencia para aprobar el remate y ordenar la cancelación de las cargas corresponde al juez del concurso y no a la letrada de la Administración de Justicia. La Dirección confirma esa calificación, señala que a la ejecución en concurso se aplican las reglas de la Ley de Enjuiciamiento Civil por remisión del art. 149.2 L. 22/09.07.2003, Concursal, pero

«con las especialidades que resultan del concurso (como lo relativo a la valoración del bien o la imposibilidad de adjudicar el bien al ejecutante...); [...] entre estas especialidades debemos entender que, con independencia de que se interprete o no que la tramitación de la ejecución corre a cargo del letrado de la Administración de Justicia, se encuentra la necesidad de que sea el juez el que apruebe el remate mediante auto, como resulta con claridad del art. 149.5 L. 22/2003».

R. 18.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-8) (BOE 08.11.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16036.pdf>

Añade la Dirección que la especialidad de que se trata se introdujo por la L. 38/10.10.2011, cuando ya se había aprobado la L. 13/03.11.2009, que otorgó a los letrados de la Administración de Justicia la mayor parte de las actuaciones del proceso de ejecución, entre ellas la aprobación, mediante decreto, del remate y la adjudicación (arts. 650 y 670 LEC); «por tanto, queda clara la voluntad del legislador de establecer esa salvedad –la aprobación del remate mediante auto– en la ejecución en la fase de liquidación del concurso respecto de las reglas generales del procedimiento de apremio de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Reanudación del tracto: No es necesario mandamiento de cancelación de la inscripción contradictoria

«Es objeto de este expediente decidir si es inscribible un acta de finalización de expediente de reanudación del tracto en la que no se ordena de forma expresa la cancelación de la inscripción contradictoria». Dice la Dirección que, «partiendo de la ausencia de pronunciamiento alguno sobre el particular en el art. 208 LH en su actual redacción, el mandato cancelatorio expreso exigido por el art. 286 RH no pasa de ser una mera formalidad que, además, se encuentra en un precepto que debe entenderse tácitamente derogado; por lo que debe concluirse que el acta en la que se finaliza el procedimiento tiene por sí virtualidad cancelatoria sin necesidad de mandato expreso alguno».

R. 18.09.2019 (Notario Francisco-Antonio Sánchez Sánchez contra Registro de la Propiedad de Cuéllar) (BOE 08.11.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16033.pdf>

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Inmatriculación: La reserva de parte de la finca para viales futuros no impide la inmatriculación

Solicitada la inmatriculación de una finca de la que, según certificado municipal, se reserva una parte para viales en el plan general. La registradora suspende la inscripción por «dudas de

que la finca invada el dominio público». Pero dice la Dirección que «la mera previsión en el planeamiento urbanístico de una finca a viales no implica la pertenencia al dominio público hasta tanto no exista el acto formal de expropiación o cesión de tales terrenos».

R. 18.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros) (BOE 08.11.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16034.pdf>

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)

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

Exceso de cabida: No puede encubrir la inmatriculación de una finca colindante

«Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una rectificación descriptiva de finca. El registrador deniega tal operación, antes de la realización de las actuaciones previstas en el art. 199 LH por considerar que se ha modificado la geometría de la finca». La Dirección reitera su doctrina sobre inscripción de una representación gráfica y sobre el exceso de cabida como rectificación de un erróneo dato registral, que no puede alterar la realidad física de la finca; y concluye que, en efecto, «la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente no es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, de modo que pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, y que, además, resulta de las propias afirmaciones del recurrente» (este confesaba que se había añadido a la finca una porción comprada más tarde).

R. 18.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga - 3) (BOE 08.11.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16035.pdf>

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Herencia: Posibilidad de procedimiento administrativo contra desconocidos herederos del titular registral

Documento administrativo: Posibilidad de procedimiento administrativo contra desconocidos herederos del titular registral

Se presenta mandamiento de embargo en procedimiento administrativo de apremio, de la «cuota global que a la herencia yacente de don X le corresponda en la masa patrimonial de la sociedad conyugal que formaba el citado X con doña Y, disuelta y pendiente de liquidación». Examinando los defectos señalados por la registradora, la Dirección comienza exponiendo su doctrina tradicional de necesidad de un defensor judicial y la matización moderna, que lo considera innecesario cuando haya algún interesado en la herencia que se haya personado en el pro-

cedimiento (ver, por ejemplo, R. 14.11.2017), además de tenerse en cuenta, en el procedimiento administrativo fiscal, los principios de los arts. 35.4 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, y 127 RD. 939/29.07.2005, Reglamento General de Recaudación, que consideran a la herencia yacente como obligado tributario y disponen la actuación por ella de su representante o de la persona que aparentemente ejerza la gestión. En este caso el procedimiento de recaudación de las deudas pendientes se ha dirigido contra la herencia yacente y la providencia de apremio de notificó además de a la propia herencia yacente, a los herederos testamentarios, cuya aceptación no consta, y a los herederos desconocidos del deudor, por lo que se ha cumplido el requisito de emplazar a alguno de los posibles llamados a la herencia. Ahora bien, los bienes están inscritos a favor del deudor y de y su esposa con carácter ganancial, y resulta que ella ha fallecido, pero no consta la fecha de fallecimiento, ni el certificado de defunción, ni si está aceptada su herencia (pueden existir herederos que no sean coincidentes con los de su esposo). Por lo que se estima parcialmente el recurso y se revoca la nota de calificación salvo en lo relativo a la acreditación del fallecimiento del cónyuge del deudor.

R. 18.09.2019 (Ayuntamiento de Ponferrada contra Registro de la Propiedad de Ponferrada-1) (BOE 08.11.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16037.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.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Documento administrativo: No puede inscribirse el expediente no seguido contra el titular registral

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.08.2019, con la misma recurrente.

R. 19.09.2019 (Dirección General de Política Forestal y Espacios Naturales de Castilla-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Almagro) (BOE 08.11.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16039.pdf>

R. 19.09.2019 (Dirección General de Política Forestal y Espacios Naturales de Castilla-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Almagro) (BOE 08.11.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16040.pdf>

R. 19.09.2019 (Dirección General de Política Forestal y Espacios Naturales de Castilla-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Almagro) (BOE 08.11.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16041.pdf>

R. 19.09.2019 (Dirección General de Política Forestal y Espacios Naturales de Castilla-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Almagro) (BOE 08.11.2019). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16042.pdf>

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Hipoteca: Cancelación: No procede la de hipoteca por deuda ajena cuando se exonera esta en concurso de persona física

En procedimiento de concurso de acreedores de persona física se declaró el beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho de una determinada deuda; como la deuda estaba garantizada con hipoteca por deuda ajena, la dueña de la finca presenta instancia en la que solicita la cancelación de la hipoteca por extinción de la obligación asegurada. La Dirección reconoce que «no contiene la L. 22/2003 referencia alguna a los efectos de este beneficio de exoneración respecto del hipotecante no deudor», que «hay importantes diferencias entre los fiadores y los hipotecantes no deudores» (cita la S. 06.10.1995) y que «si el hipotecante ajeno a la deuda no es deudor, no puede ser considerado garante análogo al fiador». Pero finalmente confirma la negativa registral «porque falta en los señalados autos un pronunciamiento expreso en relación con el alcance que la exoneración que favorece al deudor ha de tener respecto a la hipotecante no deudora», se deduce del art. 178 bis L. 22/09.07.2003, Concursal, que «resulta necesaria una manifestación terminante e inequívoca por parte del juez sobre tal particular», y porque «de lo establecido en el art. 82 LH resulta que para cancelar una hipoteca es imprescindible el otorgamiento de escritura pública en la que el acreedor titular registral preste su consentimiento al efecto, o una resolución judicial firme que así lo ordene, que haya sido dictada en procedimiento seguido contra dicho acreedor, circunstancias que no han quedado acreditadas en el presente caso» (es más, explica la registradora que «en los autos aportados se expresa que ‘la extinción de los créditos no alcanza a los obligados solidarios, fiadores y avalistas del concursado respecto de los créditos que se extinguen’»).

R. 20.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-6) (BOE 13.11.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16280.pdf>

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Reanudación del tracto: El título alegado en el expediente no puede ser el que ha sido denegado por falta de previa inscripción

En su día, la sociedad compró una finca: se inscribió una mitad indivisa y se denegó la otra mitad por falta de previa inscripción en favor del transmitente. Ahora se presenta auto recaído en expediente de dominio para reanudación del tracto, en el que el título alegado por el promotor es la misma escritura de compraventa. Dice la Dirección que «conceptualmente, si no se com-

plementa con la justificación de las transmisiones entre el titular registral y los que intervinieron en la venta, no es título material suficiente para amparar la declaración de reanudación de tracto sucesivo».

R. 20.09.2019 (Fundación Antonio Bonny-Sebastiana Manrique de Lara, contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera) (BOE 13.11.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16282.pdf>

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

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

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones; la Dirección cita especialmente la S. 22.05.2000 y la R. 18.04.2018. En este caso se solicitaba «la anulación de una inscripción al no ser, según el recurrente, el titular registral de la finca el propietario de la obra nueva declarada». Igualmente confirma la denegación del asiento de presentación, confirme al art. 420.1 RH.

R. 20.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Molina de Segura - 1) (BOE 13.11.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16283.pdf>

Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario.

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Hipoteca: Ejecución: No puede seguirse el procedimiento extrajudicial si el pacto correspondiente no se inscribió

Se presenta en el Registro una escritura de compraventa derivada de la ejecución extrajudicial de una hipoteca en cuya escritura se había pactado la posibilidad de ese procedimiento, pero la cláusula correspondiente no se había inscrito, como se hizo constar en la nota de despacho. La Dirección confirma la denegación, ya que «el procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial se inició aportando al notario la escritura de constitución de la hipoteca con nota de no haberse inscrito, sino denegado, el pacto relativo a dicho procedimiento, por lo que no se cumplían los requisitos siquiera para que el notario solicitara la certificación registral para iniciar el procedimiento», y especialmente no constaban inscritos ni el domicilio pactado para requerimientos y notificaciones al deudor ni el valor pactado para la subasta. «Ciertamente, lo más correcto

hubiera sido que el registrador hubiera denegado la expedición (y la práctica de la consiguiente nota marginal) de la certificación específicamente solicitada para iniciar un procedimiento de ejecución extrajudicial, [...] pero en todo caso la expedición de la certificación en sí misma considerada, que además no contenía error alguno, pues era literal, no produce ni puede producir el efecto de sanar la falta de inscripción del pacto de ejecución hipotecaria extrajudicial».

R. 20.09.2019 (Unicaja Banco, S.A., contra Registro de la Propiedad de Lepe) (BOE 13.11.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16284.pdf>

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Rectificación del Registro: Necesita consentimiento de los titulares o resolución judicial

Decretada en sentencia firme la nulidad de una sociedad y la apertura de su liquidación, se presenta testimonio de la sentencia y se solicita la cancelación de las inscripciones de compraventa de esta sociedad a un tercero, de la hipoteca constituida por este y de un decreto de adjudicación (dictado al parecer en ejecución de la hipoteca). Dice la Dirección: «En el presente expediente ha quedado acreditada tanto la declaración judicial de la nulidad de la mercantil que fue titular del bien como la existencia de negocios posteriores que han sido debidamente inscritos, cuyos titulares no han sido parte del procedimiento judicial y, por tanto, no se dicta mandamiento judicial alguno en relación a la cancelación de las correlativas inscripciones registrales. De esta manera y en aplicación de lo dispuesto en los arts. 1, 20 y 38 LH debe procederse a la desestimación del recurso».

R. 20.09.2019 (Editorial Amao, S.L., contra Registro de la Propiedad de Terrassa-2) (BOE 13.11.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16285.pdf>

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Herencia: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

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

Se trata de una ejecución de hipoteca seguida contra la herencia yacente del titular registral. La Dirección reitera la doctrina de otras resoluciones anteriores, en el sentido de que «toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los arts. 790 y ss. LEC, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente».

La Dirección reitera también su doctrina sobre las resoluciones judiciales dictadas en rebeldía, que solo pueden ser objeto de anotación preventiva mientras no transcurran los plazos para la acción de rescisión según el propio órgano judicial.

R. 23.09.2019 (Harri Sur Activos Inmobiliarios, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Villacarrillo) (BOE 13.11.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16286.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.

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

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Elevación a público de documento privado: Discordancia entre el documento privado y su elevación a público

Se trata de una escritura de elevación a público de documento privado que las partes denominan «contrato de arras o señal» y en el que convienen que una de ellas «se obliga a vender» y la otra «se obliga a comprar»; pero la escritura, además de incorporar el contrato reseñado para su elevación a público, se denomina «escritura de elevación a público de documento privado de compraventa», se manifiesta que en el documento privado una de las partes «vendió» a la otra, se habla de parte vendedora y compradora, se expresan la forma y medios de pago del precio, y se acredita la autorización para la transmisión de vivienda de protección oficial. «La registradora deniega la inscripción porque el contrato privado que se ratifica y eleva a público en la escritura presentada no es inscribible por ser de carácter meramente obligacional y carece de trascendencia real» (art. 9 RH). La Dirección estima el recurso porque «ciertamente del contenido de la escritura de elevación a público resulta de forma clara la voluntad de las partes de que se perfeccione y consume una compraventa».

R. 25.09.2019 (Notario Marcelino Estévez Fernández contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 1) (BOE 13.11.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16287.pdf>

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Herencia: La disposición en favor del cónyuge no puede considerarse revocada por el divorcio

Reitera la doctrina de las R. 27.02.2019 y R. 09.08.2019, ahora en un caso en que el causante manifestaba en su testamento que se encontraba divorciado de su único matrimonio contraído con doña ..., con quien tiene pensado volver a casarse el día ..., le legaba el usufructo vitalicio

universal e instituía heredero a su hijo; se presenta escritura de adjudicación de herencia otorgada únicamente por el heredero, que manifiesta que el legado a favor del cónyuge «resulta ineficaz porque al fallecimiento del causante, éste estaba en estado de divorciado, por lo que carecía de cónyuge» (al parecer murió cuatro días antes de la fecha del proyectado matrimonio). La Dirección confirma la suspensión de la inscripción y reitera que no puede apreciarse que en la institución hereditaria debatida concurra una causa falsa ni una clara expresión del motivo (ver art. 767 C.c.); de manera que, a falta de una norma de ineficacia, «debe probarse que el testador no habría otorgado la disposición de haber podido conocer la disolución del matrimonio por divorcio», y eso requiere una previa declaración judicial.

R. 25.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-10) (BOE 13.11.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16288.pdf>

Ver resoluciones citadas y sus comentarios.

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 08.08.2019, R. 09.08.2019 y R. 03.09.2019.

R. 25.09.2019 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 8) (BOE 13.11.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16289.pdf>

II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Derecho notarial: Notificación por correo certificado y notificación personal por el notario

Hipoteca: Ejecución: Notificaciones en el procedimiento extrajudicial

Se trata de un acta de subasta notarial en ejecución extrajudicial de hipoteca. La Dirección reitera su doctrina en cuanto a las notificaciones a alguno de los titulares de dominio de la finca: «Esta Dirección General ha declarado en R. 30.01.2012 y R. 05.03.2012, en consonancia con la doctrina de nuestro Tribunal Constitucional (S.TC 02.07.2007 y S.TC 20.04.2009), que las notificaciones, si son llevadas a cabo por medio de correo certificado con acuse de recibo y de las mismas no resulta su cumplimentación, no pueden entenderse como realizadas, siendo preciso que se acuda al sistema de notificación personal previsto en el propio precepto del Reglamento Notarial».

R. 25.09.2019 (Notaria María-Teresa Losada Fernández contra Registro de la Propiedad de Navalcarnero-2) (BOE 13.11.2019). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16290.pdf>

Ver más detalladamente la doctrina que contrasta la notificación por correo y la personal por el notario en R. 29.08.2019.

II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Exceso de cabida: Denegación por dudas de encubrir la agregación de terreno colindante

Se pretende una rectificación descriptiva que se declara con carácter previo a una ampliación de una edificación inscrita. La Dirección reitera su doctrina sobre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas (ver R. 17.11.2015) y sobre la registración del exceso de cabida como estricta rectificación de un erróneo dato registral que no puede encubrir otras operaciones registrales; y en el caso concreto entiende «justificadas las dudas de identidad o, más bien, la certeza que expone el registrador acerca de que la rectificación superficial pretendida afecta al proceso parcelatorio que originó la finca», debido a «la circunstancia de proceder la finca por segregación simultáneamente junto con otras 71 fincas más, todas las cuales tienen configurado como ‘anejo’ una participación indivisa en otra finca destinada a viales, lo que a su juicio revela que nos encontramos ante una finca resultante de un proceso parcelatorio por parte de la Administración», y el pretendido exceso de cabida podría encubrir «el intento de aplicar el folio registral de una finca a una porción colindante adicional que podría invadir otra ya inmatriculada». Ahora bien, la denegación del exceso de cabida «no impediría que se practicaran las demás operaciones registrales que se pretenden respecto de la finca a que se refiere la calificación impugnada, siempre que la superficie de suelo ocupada por la obra cupiera en la finca inscrita (cfr. R. 19.02.2015)».

R. 26.09.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Dos Hermanas - 2) (BOE 13.11.2019). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16291.pdf>

II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Minas: La aportación a sociedad de concesión minera sección D requiere autorización administrativa

Una sociedad, titular de una concesión de explotación minera relativa a recursos mineros correspondientes a la sección D, la aporta a otra sociedad en pago de la asunción de participaciones en el aumento de capital de esta. La Dirección confirma la suspensión de la inscripción por parte del registrador, basada en «no acompañarse junto con el citado título transmisivo la preceptiva autorización administrativa exigida por el art. 63 RH, en conexión con el art. 94 L.

de Minas 21.07.1973, [...] sino que por el contrario lo que se acredita es su expresa denegación por la resolución del director general de Industria, Energía y Minería de la Junta de Castilla-La Mancha». El recurrente alega que el art. 63 RH solo considera la autorización como requisito de la inscripción en caso de cesión parcial; pero dice la Dirección que esa referencia reglamentaria debe entenderse hecha al contenido de los arts. 94 a 97 Ley de Minas de 1973, que prescriben la autorización para «todo supuesto de transmisión total o parcial, arrendamiento o gravamen por cualquier título admitido en Derecho (si bien en los casos de las adquisiciones ‘mortis causa’ se sustituye la autorización previa por la imposición de la obligación de notificar a la competente autoridad minera el hecho del fallecimiento del causante en el plazo de un año, a los efectos de obtener la correspondiente autorización posterior)».

R. 26.09.2019 (Bizinvest 2014, S.L., contra Registro de la Propiedad de Cuenca) (BOE 13.11.2019). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16292.pdf>

II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

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

Doble inmatriculación: Improcedencia de la nota marginal

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones; la Dirección cita especialmente la S. 22.05.2000 y la R. 18.04.2018. En este caso se solicitaba «la rectificación de una serie de actuaciones, incluida la práctica de un asiento de segregación y venta entre dos sociedades que no comparecen y que la comunidad de propietarios recurrente considera contraria a sus intereses al haber disminuido la superficie de las fincas de los vecinos». También se pide que se practique la nota marginal de doble inmatriculación del art. 209 LH, y la Dirección decide que no procede, «la registradora ha argumentado las razones justificadas por las que entiende que no existe doble inmatriculación, por lo que en caso de discrepancia es igualmente competente el cauce judicial, con pleno trámite procesal probatorio y con intervención de todos los afectados (arts. 20 y 209 LH)».

R. 27.09.2019 (Begoñaxpi, S.L., y comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Bilbao-6) (BOE 13.11.2019). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16293.pdf>

Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario.

II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Urbanismo: Presunción de parcelación ilegal por venta de partes indivisas

Se trata de una escritura de venta de sendas cuartas partes indivisas de dos fincas en Andalucía a dos personas físicas y una sociedad mercantil, sin pacto alguno sobre asignación de uso individualizado de una parte para cada comprador. La registradora suspende la inscripción por considerar dicha venta como un acto asimilable a una parcelación urbanística necesitada de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de innecesariedad, según el art. 66 L. 7/17.12.2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. La Dirección reitera su doctrina sobre el régimen competencial en materia de urbanismo y repasa una serie de resoluciones sobre la materia (cfr. R. 10.10.2005, R. 02.01.2013, R. 10.09.2015, R. 12.07.2016, R. 06.09.2017, R. 12.12.2017, R. 22.03.2018, R. 13.03.2019 y R. 24.04.2019); en el caso concreto confirma la suspensión de la inscripción porque «se señalan en la calificación impugnada diversas circunstancias de descripción, dimensiones, localización y construcciones existentes sobre las fincas, en las que se apoya la inferencia de la posible formación y consolidación de parcelación al margen de la ordenación urbanística aplicable; [...] circunstancias que en su conjunto constituyen elementos indiciarios suficientes para motivar dudas fundadas sobre el peligro de creación de un núcleo de población o parcelación urbanística, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, y con ello exigir la oportuna intervención administrativa a través de la expedición de la correspondiente licencia o certificación de innecesariedad o, en su defecto, a través de los trámites procedimentales que prevé el art. 79 RD. 1093/1997 (normas complementarias al RH...)».

R. 27.09.2019 (Ariely Corporate Propertis, S.L., contra Registro de la Propiedad de Manilva) (BOE 13.11.2019). (15)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16294.pdf>

II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE 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, sobre la adjudicación directa.

R. 27.09.2019 (Diputación de Badajoz, contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 13.11.2019). (16)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16295.pdf>

II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Separación y divorcio: Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública

Bienes gananciales: La comunidad sobre la vivienda privativa pagada durante el matrimonio requiere convenio de las partes

En el convenio regulador aprobado judicialmente se adjudica a la esposa una vivienda inscrita a nombre del marido con carácter privativo, adquirida en estado de soltero; se dice en el convenio que tiene carácter ganancial por haber sido pagada constante matrimonio. La registradora suspende la inscripción porque, al tratarse de finca privativa, su transmisión debe formalizarse en escritura pública, al exceder del contenido propio del convenio según el art. 92 C.c. La Dirección, admite que, «tratándose de la vivienda familiar, si se han realizado pagos del precio aplazado de la misma con dinero ganancial, la titularidad privativa inicial habrá devenido ‘ex lege’, con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. arts. 1354 y 1357.2 C.c.)»; pero «las manifestaciones de los cónyuges en el convenio regulador sobre el hecho de que las fincas adjudicadas a la esposa son en su totalidad gananciales por haber sido pagadas constante matrimonio resultan contradichas por el historial registral»; y el último término, la posible existencia de una comunidad y su disolución tienen que ser convenidas por las partes (cfr. art. 91.3 RH), lo que no consta en este caso.

R. 02.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 14.11.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16374.pdf>

II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Concurso de acreedores: Error en los anuncios de la subasta notarial prevista en el plan de liquidación

Se trata de una escritura de compraventa de fincas, adjudicadas en subasta notarial, en cumplimiento del plan de liquidación en el concurso de la vendedora. La registradora suspende la inscripción por un error en el anuncio de la subasta, en el que se identificaban las fincas como radicantes en un término municipal distinto del real. La Dirección analiza en primer lugar el «alcance de la calificación registral respecto de documentos públicos que sean fruto del ejercicio de competencias que a los notarios les ha atribuido la L. 15/02.07.2015, de la Jurisdicción Voluntaria»; y entiende que debe aplicarse analógicamente la delimitación establecida para calificación de los expedientes judiciales de jurisdicción voluntaria (art. 22.2 L. 15/2015: competencia, congruencia del mandato con el expediente, formalidades extrínsecas de la resolución y obstáculos que surjan del Registro); y en el apartado de congruencia, «la subasta ha de estar referida a los bienes que efectivamente sean propiedad del concursado, bienes que deben identificarse con absoluta claridad en el proceso de subasta». En el caso concreto, aunque las fincas puedan quedar correctamente identificadas por otros datos, como alega el notario recurrente, lo cierto es que en el procedimiento concursal «concurren una serie de intereses que han de ser objeto de tutela y protección, y que van más allá del de los otorgantes de la escritura de venta», se persigue que los bienes se vendan por el mayor precio posible, y el error puede frustrar esa expectativa, puesto que si alguien está interesado en adquirir bienes en un término municipal puede que no consulte los anuncios de otros en distinto término.

R. 02.10.2019 (Notario Ignacio Maldonado Ramos contra Registro de la Propiedad de Móstoles-3) (BOE 14.11.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16376.pdf>

II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)***Hipoteca: Cancelación: Puede cancelarse por caducidad convencional cuando se ha pactado plazo para la acción hipotecaria***

Se trata de «una instancia mediante la cual se solicita, conforme al art. 82.2 LH, la cancelación por caducidad de una hipoteca de máximo». Como dice la Dirección, «no siempre es fácil decidir, en cada caso concreto, si el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma, [...] de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, [...] o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca y, en este caso, una vez nacida la obligación dentro de dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquél (R. 17.10.1994, entre otras)». En el caso concreto estima el recurso, puesto que «sí se deduce un plazo de caducidad convencional para el ejercicio de la acción hipotecaria, de modo que la parte acreedora solo podrá ejecutar la hipoteca constituida a su favor 'dentro del plazo máximo de duración del presente contrato...'».

R. 02.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torredembarra) (BOE 14.11.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16377.pdf>

II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)***Hipoteca: Ejecución: Extensión pactada de la hipoteca a las fincas agrupadas con la hipotecada***

Se trata de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación en ejecución de hipoteca sobre una finca que se formó por agrupación de tres fincas, una de ellas gravada con la hipoteca ejecutada. La registradora señala que no consta inscrito en la finca hipotecada pacto de extensión de la hipoteca a las fincas que se agrupen con la hipotecada y «que, al procederse a la ejecución, habría de cancelarse la inscripción de agrupación, pero no en su totalidad las cargas posteriores inscritas sobre la misma, que no pueden verse afectadas por la ejecución en la parte que recaen sobre las fincas de origen distintas a aquella sobre la que se constituyó la hipoteca». Pero dice la Dirección que «la objeción expresada por la registradora estaría fundada si la hipoteca sujetara únicamente la finca hipotecada; pero, como consecuencia de la extensión paccionada de la hipoteca a la finca que se ha formado por agrupación, no cabe sino admitir que la ejecución hipotecaria tenga por objeto esta finca» (en la escritura se pactaba la extensión de la hipoteca «a cuanto mencionan los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria», y en la inscripción de la finca resultante de la agrupación, que la misma se hallaba gravada, por razón de procedencia, con la hipoteca en cuestión).

R. 02.10.2019 (Abanca Corporación Bancaria, S.A., contra Registro de la Propiedad Tui) (BOE 14.11.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16378.pdf>

II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Calificación registral: Calificación registral de documento administrativo

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.05.2019, sobre la adjudicación directa.

R. 02.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valdepeñas) (BOE 14.11.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16379.pdf>

II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Herencia: Desheredación: Para dejarla sin efecto es necesaria la intervención de los descendientes del desheredado

Se trata de una escritura de liquidación de gananciales, aceptación y adjudicación de herencia otorgada por las dos hijas de la causante, que habían sido desheredadas en el testamento, y la representante de la asociación instituida heredera; los tres deciden que no era cierta la causa de la desheredación por lo que se reconoce a las hijas su legítima de dos tercios. Dice la Dirección que «para que se prive de eficacia al contenido patrimonial del testamento, se requiere ‘a falta de conformidad de todos los afectados’, una previa declaración judicial»; pero como la cualidad de legitimario pasa a los hijos y descendientes de las desheredadas (art. 857 C.c.), «procede exigir que si las desheredadas carecen de hijos y descendientes, se manifieste así expresamente por los otorgantes, y, en otro caso, esto es, si las desheredadas tienen hijos y descendientes, deberá acreditarse (mediante acta de notoriedad o cualquier otro medio de prueba admitido en Derecho) quiénes son, manifestando expresamente que son los únicos hijos y descendientes de ellas, y siendo precisa su intervención en la escritura pública en que se realizan las operaciones particionales de la herencia del causante o la ratificación de las operaciones ya practicadas».

R. 03.10.2019 (Notario Pedro-Gerardo Velamazán Perdomo contra Registro de la Propiedad de Córdoba-3) (BOE 14.11.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16380.pdf>

II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Uso y habitación: Pueden reservarse con transmisión de «nuda propiedad»

La Dirección declara inscribible una escritura de donación de «la nuda propiedad» de una vivienda y plaza de garaje con reserva del «derecho de habitación vitalicio»; pues, «sin entrar en

el carácter más o menos apropiado del término empleado para designar el derecho que se transmite, es indudable –según los criterios interpretativos aplicables– que no se constituye por vía de ‘deductio’ un derecho de usufructo, sino únicamente el derecho de habitación» (la registradora pedía aclaración de lo transmitido, por entender que la nuda propiedad solo existiría si se hubiese reservado el usufructo y no solo la habitación).

R. 03.10.2019 (Notario Francisco-José Sapena Davó contra Registro de la Propiedad de Valencia-11) (BOE 14.11.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16382.pdf>

II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

***Título inscribible:* No lo es la instancia privada con fotocopias**

***Recurso gubernativo:* Se presume la representación para presentar, pero no para el recurso**

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

***Título inscribible:* No lo es la resolución de jurisdicción contenciosa en materias atribuidas al orden civil**

En 1986 una fundación cedió una finca al Ayuntamiento para usos culturales; en 1986 una sentencia en dictada en recurso contencioso-administrativo decretó la resolución del convenio por incumplimiento, obligando al Ayuntamiento a devolver la finca y a la parte actora a costear la mitad de la edificación realizada durante la vigencia del convenio; en 2008 otra sentencia de la jurisdicción civil reconoció el dominio a la fundación y anuló la obra nueva declarada por el Ayuntamiento; en virtud de esta se practicó la inscripción a nombre de la fundación. Ahora, un particular presenta una instancia privada, acompañada de fotocopias de aquellas sentencias, y solicita la cancelación de la inscripción a favor de la fundación, alegando que no tiene la propiedad de la finca por no haber cumplido la obligación de pago decretada en la primera sentencia. La Dirección desestima el recurso: En primer lugar, porque la instancia privada y las fotocopias no son título suficiente para el acceso al Registro (art. 3 LH y 420.1 RH). Segundo, el recurrente no tiene legitimación para recurrir, al no estar incluido en los supuestos del art. 325 LH, y la representación de los interesados que presume el art. 39 RH es para la presentación, pero no para el recurso. Finalmente, según el art. 17 LH, que consagra el principio de prioridad, los documentos se despachan por riguroso orden de presentación; pero, aunque se hubiese presentado antes la sentencia de la jurisdicción contenciosa administrativa, no habría podido producir asiento registral, porque el tribunal es competente para decretar la resolución del convenio con el Ayuntamiento, pero, según el art. 3 L. 29/13.07.1998, de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, no corresponden a esta las cuestiones expresamente atribuidas al orden civil.

R. 03.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Úbeda-1) (BOE 14.11.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16383.pdf>

II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 03 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Obra nueva: El libro del edificio solo es necesario para los de viviendas, en Extremadura
Obra nueva: La licencia de primera ocupación es necesaria también en edificios industriales, en Extremadura

Se trata de una declaración de obra nueva terminada consistente en una nave industrial, y se debate sobre la necesidad de aportar el libro del edificio y la licencia de primera ocupación o utilización. En cuanto al libro, los arts. 202.3 y 9.ª LH y 2 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación, parecen exigirlo para toda clase de edificaciones, de viviendas o industriales; pero, dada la aplicación preferente las normas autonómicas, esa exigencia «deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía, en su caso»; y el art. 2.1 D. 165/19.09.2006, por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del libro del edificio en Extremadura, limita la exigencia de tal depósito a las edificaciones cuyo uso principal sea residencial vivienda. En cambio, en cuanto a la licencia de primera ocupación, exigible según el art. 28 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el art. 184.1 L. 15/14.12.2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, vigente en el momento de la autorización de la escritura y de su presentación en el Registro, exigía esa licencia para construcciones e instalaciones de nueva planta, sin distinción.

R. 03.10.2019 (Notario Carlos Arriola Garrote contra Registro de la Propiedad de Hoyos) (BOE 14.11.2019). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16384.pdf>

II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Inmatriculación: El registrador puede obtener la certificación catastral necesaria
Inmatriculación: Puede hacerse por sentencia declarativa de la propiedad
Inmatriculación: No puede inscribirse la sentencia si no coincide con la certificación catastral

Se declara que no es inscribible «una resolución judicial firme por la que se ordena la inmatriculación de dos fincas cuya superficie no coincide con la que resulta de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas obtenidas por la registradora, al hallarse caducadas las aportadas por el presentante». En primer lugar se señala que es correcta la actuación de la registradora al obtener por sí misma nueva certificación (ver Res. conjunta DGRN y Dirección General del Catastro 26.10.2015). Después, admitida la posibilidad de que una finca se inmatricule en el Registro de la Propiedad a través de una sentencia firme (ver R. 05.05.2016), también es cierto que en los documentos que accedan al Registro de la Propiedad han de constar las circunstancias descriptivas de los arts. 9 LH y 51 RH, y no reflejándose las superficies del suelo en el título inmatriculador, y no siendo plenamente coincidentes las superficies de metros construidos que constan en el mismo con las que resultan de la nueva certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida por la registradora, este defecto ha de ser confirmado.

R. 04.10.2019 (Servim Ibérica, S.L., contra Registro de la Propiedad de Eivissa 4) (BOE 14.11.2019). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16392.pdf>

La Dirección reitera también la doctrina de la R. 03.10.2016 en el sentido de que, aunque el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral de la finca, no puede suplir la voluntad del interesado en cuanto a la descripción gráfica contenida en el título.

II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

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

«Se plantea si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, así como las cancelaciones de cargas posteriores ordenadas en el mandamiento, si en el procedimiento no se ha demandado ni requerido de pago a la sociedad mercantil que, no siendo deudora del préstamo hipotecario ni hipotecante no deudora, adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento; dicha sociedad fue notificada con posterioridad al decreto de adjudicación. La respuesta es negativa (art. 132.1 LH), en reiteración de la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 26.07.2019).

R. 04.10.2019 (Caja España de Inversiones Caja de Ahorros y Monte de Piedad, contra Registro de la Propiedad de Torrelaguna) (BOE 14.11.2019). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16387.pdf>

II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Expropiación forzosa: Debe intervenir el titular registral o el Ministerio Fiscal
Expropiación forzosa: Para cancelar derechos posteriores es necesaria la nota de expedición de certificación vigente

Se trata de un acta de ocupación y consignación del justiprecio en expediente de expropiación forzosa de una finca urbana. El registrador objeta en primer lugar que no comparece representante alguno de una de las copropietarias, contra los dispuesto en el art. 32.2 RH, en concordancia con los arts. 20 y 38 LH, ni tampoco pueden entenderse suplidas dichas ausencias por la presencia en el expediente del Ministerio Fiscal, pues tampoco éste ha comparecido, conforme al art. 5.1 L. 16.12.1954, de Expropiación Forzosa; ciertamente, el art. 102 D. 26.04.1957, Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, salva las especialidades de las expropiaciones que se realicen por razón de urbanismo, pero estas especialidades procedimentales se refieren a la declaración previa de utilidad pública y de la necesidad de ocupación o a la publicidad del expediente, y no

alcanzan a dispensar la exigencia legal de la intervención supletoria del Ministerio Fiscal (ver R. 11.04.2019). Como segundo defecto recurrido aparece la imposibilidad de cancelar las anotaciones preventivas de embargo y medidas cautelares judiciales practicadas a favor del Estado; el art. 32.2 RH exige, tratándose de finca inscrita, que la expropiación se haya entendido con el titular registral de la finca o derecho; no obstante, si el organismo expropiante solicita, a los efectos del procedimiento expropiatorio, la expedición de certificación de cargas, se hará constar su expedición y el procedimiento correspondiente mediante nota marginal (cfr. arts. 32.1 RH, y 22 RD. 1093/1997, normas complementarias al RH...); y, como señaló la R. 08.10.2012, la finalidad de esta nota marginal es la de dar publicidad a la existencia del expediente expropiatorio y evitar la indefensión de los sucesivos titulares, de forma que, conforme al art. 32.5 RH, los derechos inscritos después de esa nota se cancelarán al practicarse la inscripción de la expropiación; pero en este caso, la nota había caducado por el transcurso de tres años, conforme al art. 32 RH; y cabe decir, con la R. 26.09.2018, que, caducada la anotación preventiva, se produce su extinción (art. 77 LH) y se presume extinguido el derecho al que se refiera (art. 97 LH), es como si nunca se hubiera practicado; eso impedirá la cancelación de los asientos posteriores y la inscripción de dominio en favor del expropiante libre de cargas, como exige el art. 8 L. 16.12.1954, de Expropiación Forzosa.

R. 04.10.2019 (Ayuntamiento de Villajoyosa contra Registro de la Propiedad de Villajoyosa-2) (BOE 14.11.2019). (15)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16388.pdf>

II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE 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 la denegación de una inscripción de representación gráfica alternativa a la catastral de una finca y consiguiente rectificación de su descripción. La registradora se limita a denegar la inscripción estimando las alegaciones presentadas en las actuaciones previstas en el art. 199 LH». La Dirección reitera su doctrina sobre ese precepto y estima el recurso: «No resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que la registradora deniega la inscripción afirmando únicamente que se estiman las alegaciones formuladas, sin que las mismas se extracten, se reproduzcan o ni siquiera se anexas a la calificación para que el interesado pueda tener conocimiento de ellas para ejercer su derecho a la defensa».

R. 09.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Campillos) (BOE 14.11.2019). (17)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16390.pdf>

II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Anotación preventiva de embargo: Posibilidad contra desconocidos herederos del titular registral

Reitera la doctrina a de otras resoluciones en el sentido de que, al haberse seguido las actuaciones contra varias herencias yacentes sin intervención de ningún interesado en ellas, resulta necesario el nombramiento de un administrador judicial en los términos previstos en los arts. 790 y ss. LEC.

R. 09.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrelavega-1) (BOE 14.11.2019). (18)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16391.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.67. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

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

Exceso de cabida: No puede encubrir otras operaciones registrales

«Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción». El registrador deniega la inscripción solicitada alegando dudas de identidad, basadas fundamentalmente en la enorme desproporción entre la superficie registrada de la finca y la de la representación gráfica aportada (de 6.603 m² a 61.908 m²). La Dirección reitera su doctrina sobre el exceso de cabida como estricta rectificación de un erróneo dato registral que no puede encubrir otras operaciones registrales; y, aunque no hay inconveniente en que una finca registral esté formada por dos parcelas catastrales, y las actuaciones previstas en el art. 199 LH son aplicables incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10 % de la superficie inscrita, «en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral» (ver R. 01.08.2018 y R. 05.12.2018), «lo no sucede en el caso de este expediente, en el que la desproporción de superficie es tan notable que justifica la falta de identidad» y evidencia «la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias y negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro».

R. 09.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 14.11.2019). (19)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16392.pdf>

II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

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

«La cuestión objeto del recurso se limita a determinar si procede tomar la anotación preventiva de inmatriculación de tres fincas como solicitan las recurrentes o si por el contrario las fincas ya se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad, como sostiene el registrador. [...] De la amplia documentación que consta en el expediente, ciertamente existen dudas sobre la coincidencia de las fincas ya inmatriculadas con las que ahora se pretende inmatricular, lo cual exige que se aporte documentación complementaria al objeto de disipar dichas dudas, entre las cuales, sin duda, pueden aportarse descripciones georreferenciadas y planimetría de ubicación, tanto de las fincas ya inmatriculadas, precisamente a nombre de las recurrentes, y las que ahora se pretende inmatricular, despejando de esta forma las dudas razonables del registrador sobre una eventual pretensión de reorganizar las parcelas ya inscritas, por vía de la inmatriculación de otras nuevas.»

R. 10.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tomelloso) (BOE 22.11.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16820.pdf>

Ver art. 203.1 LH y R. 27.06.2016.

II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Doble inmatriculación: Dudas no fundadas sobre la inexistencia de doble inmatriculación

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

Se trata de una instancia privada en la que se solicita el inicio del expediente para subsanar la doble inmatriculación y que se anule una inmatriculación practicada en 2014, a juicio del recurrente, con varias deficiencias jurídicas. «El registrador deniega el inicio de dicho procedimiento porque a su juicio no ha quedado acreditado que la finca inmatriculada en el año 2014 sea una parte de la que consta inscrita a favor del solicitante, ya que la finca de éste nunca ha tenido la superficie de 2.750 metros cuadrados que alega su titular y por tanto, ‘no hay tal doble inmatriculación, sino que a tenor de lo relatado por el solicitante, sin prejuzgar su validez jurídica, lo que sucedería es que una finca que, según el solicitante, le pertenece está inscrita a favor de un tercero». En cuanto a la alegación de deficiencias en determinada inmatriculación, se confirma en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones sobre el recurso gubernativo.

R. 10.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Avilés-2) (BOE 22.11.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16821.pdf>

Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario.

II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Inmatriculación: Dudas no fundadas del registrador sobre la identidad de la finca

Se pretende la inmatriculación de una finca por la vía del art. 205 LH. La Dirección reitera la doctrina de la R. 24.04.2019, puesto que en la calificación registral «no se aporta justificación alguna más allá de la simple mención de la coincidencia de la referencia catastral» (el registrador decía que «la descripción literaria de las fincas inscritas y la que se pretende inmatricular no coinciden, pero sí la referencia catastral»).

R. 11.10.2019 (Urbancor, S.L., contra Registro de la Propiedad de Betanzos) (BOE 22.11.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16822.pdf>

II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 11 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Representación: La de quien otorga un poder en nombre de la sociedad debe entenderse en el juicio notarial de suficiencia

Representación: La finalidad y destinatario de la copia electrónica debe entenderse en el juicio notarial de suficiencia

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 17.09.2019. En este caso el registrador objetaba también que «no consta que en la reseña notarial de la copia electrónica que ha tenido a la vista el notario autorizante de la escritura objeto de calificación, se haya hecho constar la finalidad y destinatario de dicha copia»; sobre esto último dice la Dirección que de los arts. 98 L. 24/27.12.2001 y 166 RN resulta que la reseña notarial «se centra en los datos identificativos de la copia autorizada de la escritura de poder, sin que por el hecho de que se trate de una copia expedida y remitida electrónicamente, con firma electrónica avanzada, por el notario autorizante de la misma, se exija que dicha reseña contenga referencia alguna a la finalidad y destinatario de la copia, como tampoco se exige referencia a otros requisitos de validez de la misma, toda vez que se trata de extremos cuya valoración también se atribuye, bajo su responsabilidad, al notario autorizante de la escritura otorgada por el apoderado; por ello, el defecto invocado por el registrador debe ser también revocado».

R. 11.10.2019 (Notario Vicente-José Castillo Tamarit contra Registro de la Propiedad de Málaga-10) (BOE 22.11.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16823.pdf>

R. 11.10.2019 (Notario Vicente-José Castillo Tamarit contra Registro de la Propiedad de Málaga-10) (BOE 22.11.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16824.pdf>

II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

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

Herencia: La vecindad catalana del causante debe probarse para fincas gananciales

Se trata de una escritura de adjudicación de herencia; el causante legó la legítima a sus tres hijos e instituyó heredera a su esposa; la escritura se otorga solo por la viuda, que alega que el causante tenía a su fallecimiento vecindad civil catalana y, siendo la legítima catalana un derecho de crédito, no es necesaria la intervención de los legitimarios; a la vez, se solicita la rectificación de la inscripción de una finca, inscrita a nombre del causante como ganancial y que, según su viuda, debería ser privativa. La Dirección confirma la calificación registral: puesto que la vecindad catalana del causante solo resulta de la manifestación de su viuda, «para la rectificación del Registro en el caso concreto de esta finca, y adjudicación de la misma tras la rectificación de su carácter ganancial inscrito, es necesaria la concurrencia de quienes serían legitimarios conforme el derecho común o bien la acreditación de la vecindad catalana del causante a los efectos posibilitar la inscripción con la sola intervención de la heredera única».

R. 14.10.2019 (Notario María-Reyes Sánchez Moreno contra Registro de la Propiedad de Alicante-4) (BOE 22.11.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16825.pdf>

II.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Herencia: Requisitos de la ejecución hipotecaria contra desconocidos herederos del titular registral

Se trata de un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido contra la herencia yacente y los desconocidos herederos del titular registral. La Dirección, reiterando la doctrina de otras resoluciones, dice que «resulta que el llamamiento es genérico a la herencia yacente y desconocidos herederos del titular registral, sin que conste la forma en que se han producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de los ignorados herederos; en consecuencia, el defecto ha de ser confirmado. También aprecia falta de firmeza de la resolución judicial por haber sido dictado el decreto con una fecha y expedirse el mandamiento al día siguiente, antes del transcurso del plazo para interponer recurso de reposición por plazo de cinco días hábiles (ver arts. 1.3, 3 y 82 LH y 524.4 LEC); a este respecto, la Dirección recuerda que «la observancia de las formalidades extrínsecas del documento queda sujeta a la calificación del registrador en virtud del art. 18 LH y 100 RH, sin perjuicio del respeto a la función jurisdiccional».

R. 15.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Sebastián - 2) (BOE 22.11.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16826.pdf>

II.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso se pretendía «cancelar una inscripción en virtud de una instancia privada por la que se alega omisión del trámite de audiencia en el procedimiento judicial que causó la inscripción cuya cancelación se solicita».

R. 15.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valladolid-7) (BOE 22.11.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16827.pdf>

Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario.

II.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Hipoteca: Cancelación: Solo procede por caducidad convencional cuando el plazo pactado se refiere al derecho real de hipoteca

Se trata de «una instancia mediante la cual se solicita, conforme al art. 82.5 LH, la cancelación de una hipoteca constituida en garantía de una deuda originada por los honorarios profesionales de una abogada, basándose en que la acción para reclamar el cobro de honorarios de los abogados prescribe a los tres años; en la parte expositiva de la escritura de hipoteca se expresa que ‘el vencimiento de la hipoteca será el día ..., fecha en que deberá abonarse el total de la deuda’». La Dirección reitera la doctrina anterior, en el sentido de que la cancelación convencional automática «sólo procede cuando la extinción del derecho tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida por no saberse si el plazo pactado se está refiriendo a la caducidad misma del derecho real de garantía o si se está refiriendo al plazo durante el cual las obligaciones contraídas en dicho lapso son las únicas garantizadas por la hipoteca»; y en este caso, «del análisis de las cláusulas del contrato referentes a esta materia, resulta evidente que el plazo de duración pactado es un plazo que afecta únicamente al vencimiento de la obligación garantizada»; y añade que «no es aplicable en el presente caso el plazo de prescripción de tres años del art. 1967 C.c. que señala la recurrente, ya que según resulta del art. 82.5 LH, para que opere la cancelación por caducidad o extinción legal del derecho real de hipoteca es necesario que haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dicha garantía».

R. 15.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cangas) (BOE 22.11.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16828.pdf>

II.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

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

Exceso de cabida: No puede encubrir otras operaciones registrales

Asiento de presentación: La solicitud de inscripción comprende todos los actos del documento

Rectificadas en una escritura las superficies de dos fincas, el registrador suspende la inscripción: en cuanto a la primera, por suponer la rectificación un aumento de cabida de un 660% aproximadamente y una notable rectificación de linderos; en cuanto a la segunda, por estimar necesaria la solicitud de inscripción parcial del documento. La Dirección considera fundadas las dudas respecto a la primera finca. Y respecto a la segunda, conforme al art. 425 RH, «si el registrador ha apreciado defectos en cuanto a una de las fincas objeto del documento, pero no en cuanto a la otra, debe proceder a su despacho en cuanto a ésta última sin requerir solicitud expresa de inscripción parcial al respecto».

R. 15.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de A Pobra de Trives) (BOE 22.11.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16829.pdf>

II.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Herencia: Conflicto de intereses en la opción de la «cautela socini»

La Dirección confirma la calificación registral en el sentido de que, «al tener que elegir entre el legado de usufructo universal y el legado del tercio de libre disposición con el usufructo del tercio de mejora, se produce con el ejercicio de dicha de opción un conflicto de intereses entre la madre y el hijo con patria potestad prorrogada, por lo que se deben cumplir los requisitos del defensor judicial y demás requisitos a que se refiere el art. 1060 C.c.».

R. 16.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-1) (BOE 22.11.2019). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16830.pdf>

II.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Documento judicial: No puede inscribirse la resolución en procedimiento no seguido contra el titular registral

Recurso gubernativo: No puede fundarse sobre documentos nuevos no presentados en tiempo y forma

Se trata de un auto de adjudicación en procedimiento de ejecución de títulos judiciales. La Dirección confirma que no puede inscribirse respecto a finca inscrita «a favor de personas respecto de las que no consta que hayan sido oportunamente llamadas al proceso, ya sea directamente, ya a través de sus herederos»; la Dirección repasa su propia doctrina sobre las facultades de calificación de los registradores respecto de las resoluciones judiciales. Ciertamente, en este caso, con los documentos aclaratorios que se acompañan con el recurso queda claro que la titular fue inicialmente demandada y, al fallecer después de iniciado el proceso, el juez aceptó la sucesión procesal en favor de sus hijos, que han estado representados en él; pero toda esta documentación no pudo ser analizada por la registradora y no puede ser tenida en cuenta para la resolución del recurso (ver art. 326 LH y S. 21.11.2017), «sin perjuicio de que la interesada pueda volver a presentar el título y toda la documentación que posteriormente ha aportado con el escrito de recurso, para que la registradora pueda analizarla y emitir una nueva calificación».

R. 16.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vigo-3) (BOE 22.11.2019). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16831.pdf>

II.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 16 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Representación: El juicio de suficiencia del notario debe referirse a la acreditación por documentación auténtica

Dación en pago: Se debe justificar el préstamo en cuyo pago se hace la transmisión

Reconocimiento de deuda: Se debe justificar la deuda en cuyo pago se hace la transmisión

En cuanto al juicio de suficiencia de la representación hecho por el notario conforme al art. 98 L. 24/27.12.2001, dice la Dirección que se exige la constancia de que se le han acreditado las facultades representativas mediante la exhibición de documentación auténtica, esto es, «de la copia autorizada de la escritura (o directamente de la matriz si obrara en su protocolo), sin que basten referencias imprecisas como las relativas a ‘copia’ de escritura o simplemente ‘escritura’, que pudieran incluir medios insuficientes de acreditación como la copia simple o los testimonios».

Y en cuanto a la acreditación de los medios de pago a que se refieren los arts. 254 LH, 24.4 LN y 177 RN, si la transmisión se hace en pago de un préstamo anterior, se deben justificar las transferencias efectuadas; «si no se produjera la necesidad de acreditación de los medios de pago, bastaría para eludir el precepto del art. 254 LH con articular las transmisiones onerosas mediante la ficción de que la contraprestación consiste en un crédito derivado de un préstamo no justificado». Incluso aunque se tratara de un reconocimiento de deuda la solución sería la misma (R. 12.04.2018; ver también R. 11.03.2013, R. 09.12.2014, R. 02.09.2016 y R. 19.05.2017).

R. 16.10.2019 (Notaria María-Dolores Heredia Cánovas contra Registro de la Propiedad de Cieza-2) (BOE 22.11.2019). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16832.pdf>

II.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)***Herencia: Inclusión en la partición de fincas inscritas a favor de una heredera***

Se trata de un testimonio de auto judicial recaído en procedimiento de división de herencia de dos cónyuges en el que se aprueba el cuaderno particional; en este se adjudican a la recurrente dos fincas que no estaban inscritas en favor de los causantes, sino de una de las herederas. «La registradora señala como defecto que impide la inscripción, la falta de tracto sucesivo». Y, en efecto, «para que se opere la trasmisión hereditaria de los bienes en el Registro, deben constar inscritos a favor de los causantes y faltando esta premisa no cabe sino denegar la inscripción»; en el caso concreto no se hace ninguna referencia a que aquellas fincas constan inscritas a nombre de una heredera (que las adquirió por título de compra, siendo menor de edad, representada por su padre) ni se expresa ninguna causa transmisiva que justifique su inclusión en el inventario. No obstante, y atendiendo expresamente a las circunstancias concurrentes en el presente expediente, puede entenderse suficiente la manifestación por la titular, en escritura pública, de que las fincas formaban parte del caudal relicto, teniendo en cuenta su elaboración por contador partidario judicial, recurrida la primera instancia y declarado firme por la Audiencia Provincial».

R. 17.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Úbeda-1) (BOE 22.11.2019). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16833.pdf>

La Dirección, que tanto ha insistido en que la rectificación del Registro no puede hacerse por un consentimiento abstracto, sino que exige la causa de la eventual transmisión, parece claudicar aquí de ese principio, «atendiendo expresamente a las circunstancias concurrentes»; quizá la circunstancia definitiva es que se sabe claramente que el causante adquirió esos bienes «poniéndolos» a nombre de la hija.

II.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)***Rectificación del Registro: Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 201 LH******Exceso de cabida: No puede encubrir otras operaciones registrales***

«Constituye el objeto de este recurso determinar si procede la inscripción de una rectificación de descripción de finca acreditada en expediente notarial tramitado conforme al art. 201 LH». La Dirección reitera su doctrina sobre ese expediente notarial (en gran parte coincidente con el expediente registral del art. 199 LH), especialmente sobre el exceso de cabida como estricta rectificación de un erróneo dato registral que no puede encubrir otras operaciones registrales, la necesidad de que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, la conveniencia de que el registrador ponga de manifiesto esas dudas al tiempo de expedir la certificación inicial, sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación, y que el juicio de identidad no puede ser no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. «En el presente caso, las dudas de identidad que expone el registrador se fundamentan, esencialmente, en la configuración de los linderos de

la finca, procedente por segregación, unida a una enorme desproporción de superficie, lo que estima, según se expone con detalle en la calificación, indiciario de un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, revelando la intención de aplicar el folio registral tal superficie colindante, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria, todo ello proscrito por la legislación hipotecaria»; y, aunque en el expediente «pueden llevarse a cabo las pruebas, diligencias y averiguaciones que se estimen oportunas con el fin de disipar las dudas de identidad expuestas por el registrador, con independencia de la magnitud de la diferencia de superficie (cfr. R. 21.11.2017 o R. 22.02.2018)», en este caso «no resultan circunstancias objetivas que excluyan una posible agrupación de la finca colindante».

R. 17.10.2019 (Notario Vicente Martorell García contra Registro de la Propiedad de Oviedo-2) (BOE 22.11.2019). (15)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16834.pdf>

La resolución se refiere a las mismas fincas de la R. 01.08.2018. La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018.

II.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 17 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Hipoteca: Ejecución: El crédito hipotecario puede transmitirse incluso después de la nota de expedición de certificación

«Se trata de dilucidar en este expediente si puede inscribirse la escritura de cesión de varios créditos hipotecarios, constando extendida nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a efectos de procedimiento de ejecución de la hipoteca que garantiza los créditos objeto de cesión». La Dirección recuerda los importantes efectos de aquella nota marginal (ver, por ejemplo, R. 19.03.2013 y R. 15.07.2013) y, en lo que ahora interesa, que «constituye un requisito esencial del procedimiento directo hipotecario, que marca la frontera registral a partir de la cual el devenir del crédito hipotecario queda bajo el control judicial y determina la imposibilidad jurídica de inscribir tanto novaciones del crédito como la alteración convencional de sus presupuestos procesales, incluida la tasación, ya fueran anteriores o posteriores a su fecha» y, por supuesto, impide la cancelación de la hipoteca por causas ajenas al procedimiento. Ahora bien, cuestión distinta es la posibilidad de transmitir el crédito hipotecario si la transmisión no lleva aparejada modificación del crédito y su garantía (ver arts. 1112 y 1526 C.c. y art. 149.1 LH); «distinto a lo anterior es la situación que pudiera producirse en el momento de la inscripción del auto de adjudicación, de forma que si la cesión no ha tenido reflejo en el procedimiento judicial, el pago o, en su caso, la adjudicación se efectuaría a quien ya no es titular de la hipoteca que se ejecuta y en el ámbito registral procedería la cancelación de la inscripción de cesión al haberse efectuado con posterioridad a la extensión de la nota marginal que sirve de notificación de la existencia de la ejecución», ya que esta opera como una condición resolutoria (ver R. 08.07.2013).

R. 17.10.2019 (Notario José-Luis López de Garayo y Gallardo contra Registro de la Propiedad de Granada-6) (BOE 22.11.2019). (16)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16835.pdf>

II.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

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

Reitera la doctrina sobre las resoluciones judiciales dictadas en rebeldía, que solo pueden ser objeto de anotación preventiva mientras no transcurran los plazos para la acción de rescisión según apreciación del propio órgano judicial.

R. 18.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú - 2) (BOE 22.11.2019). (17)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16836.pdf>

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

II.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Herencia: Legados: Para la adjudicación de un prelegado es necesaria la concurrencia de todos los herederos

Ante una escritura de aceptación y adjudicación de legado otorgada por una heredera sin intervención de los demás herederos, el registrador señala como defecto que no se acredita la conformidad de todos los herederos para la adjudicación; respecto a lo contenido en las actas de complemento de la escritura señala que no puede entenderse que el testamento sea particional, ya que no se han realizado las operaciones propias de la partición. Dice la Dirección que «ante la regla general de la concurrencia de todos los herederos a la partición, existen excepciones en las que no es precisa: que haya sido hecha por el testador la partición –art. 1056 C.c.–, que haya sido hecha por contador partidor designado –art. 1057 C.c.– o incluso los casos especiales de la delegación de la facultad de mejorar del art. 831 C.c.»; pero en el caso concreto no se da ninguno de estos supuestos: la Dirección reitera la diferencia entre partición hecha por el testador (caso en que no sería necesaria la intervención de los demás herederos) y las normas particionales (que no implican adjudicación), ver R. 05.04.2019; entiende que en este caso el testamento no contiene propiamente una partición. Y en cuanto a la necesidad de entrega del legado, «sólo sería admisible la toma de posesión por el mismo si, no existiendo legitimarios, el testador le hubiera facultado expresamente para ello (primero de los supuestos contemplados en el art. 81 RH), posibilidad que no se da en el supuesto de hecho de este expediente, al no haber previsión testamentaria de la causante sobre tal extremo».

R. 23.10.2019 (Notario Francisco Coronado Fernández contra Registro de la Propiedad de Murcia-8) (BOE 22.11.2019). (18)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16837.pdf>

II.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE 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 resoluciones; puede verse especialmente la R. 20.09.2017.

R. 23.10.2019 (Cajamar Caja Rural, S.C.C., contra Registro de la Propiedad de Murcia-7) (BOE 22.11.2019). (20)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16839.pdf>

Ver R. 26.07.2019 y su comentario; ver también la matización en favor del criterio del letrado de la Administración de Justicia en R. 26.07.2019.

II.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Propiedad horizontal: Tras la extinción del régimen, los derechos que gravaban cada elemento pasan a recaer sobre la cuota correspondiente

Se trata de «una escritura en la que se declara la cancelación de un régimen de propiedad horizontal por no haberse llevado a efecto la construcción del edificio proyectado»; el edificio está gravado con una hipoteca que está distribuida entre los distintos elementos independientes. El registrador considera necesario el consentimiento del acreedor hipotecario. Pero la Dirección considera aplicable la misma doctrina de un caso semejante, el de la R. 26.02.2015 (tras la disolución de comunidad, los derechos que gravaban una cuota pasan a recaer sobre lo adjudicado al comunero), si bien matizando que, «estando gravados con hipoteca la totalidad de los departamentos, al quedar extinguido el régimen de propiedad horizontal y cancelados los folios reales de los elementos independientes, la hipoteca pasará a gravar la totalidad del solar resultante y la distribución antes efectuada recaerá sobre cuotas del mismo correspondientes a los elementos cancelados, de manera que la posición jurídica del acreedor en lo que respecta a la configuración de la garantía (y su eventual ejecución) no se ve alterada por la extinción del régimen»; y todo ello, sin perjuicio de que resulte aplicable el art. 117 LH (acción de devastación) o cualquier otra acción que se estimase oportuna.

R. 23.10.2019 (Notario Antonio Botía Valverde contra Registro de la Propiedad de Altea) (BOE 22.11.2019). (21)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16840.pdf>

II.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)***Titular registral: Debe constar el NIF de los apoderados***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 05.03.2010, R. 07.01.2014, R. 28.07.2014 y R. 13.12.2014 (art. 254 LH), exigiendo que conste el NIE del extranjero que comparece en representación del vendedor.

R. 24.10.2019 (Notario Fernando Olaizola Martínez contra Registro de la Propiedad de Valencia-3) (BOE 22.11.2019). (22)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16841.pdf>

En estricta aplicación del art. 254 LH, la doctrina es incuestionable (*números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen*); pero la exigencia es un poco absurda: al apoderado que no quiera aportar su NIE, o que no lo tenga, le basta con delegar el poder en otra persona. La misma Dirección General dispensó de la presentación del NIE a la esposa del vendedor que consentía la enajenación de la vivienda familiar (R. 07.12.2007).

II.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)***Rectificación del Registro: Dudas fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH******Exceso de cabida: No puede encubrir otras operaciones registrales***

Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral una vez realizadas las actuaciones previstas en el art. 199 LH. La Dirección reitera su doctrina sobre la inscripción de una representación gráfica (ver comentario a la R. 05.09.2019), y estima fundadas las dudas del registrador en cuanto a que el aumento de superficie de una finca pudiera hacerse a costa o en detrimento de su colindante; dudas que confirman los datos y documentos que obran en el expediente, a pesar que la oposición de los colindantes adolece de una total falta de fundamentación; todo ello sin perjuicio de que pueda acudir al expediente de deslinde regulado en el art. 200 LH (tal y como prevé para estos casos el propio art. 199 LH), o al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 LH).

R. 24.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ferrol) (BOE 22.11.2019). (24)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16843.pdf>

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

II.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Mención: Es mención y no debe inscribirse la referencia a la posibilidad de construir un cobertizo

«El único defecto objeto del presente expediente consiste en determinar si es inscribible en el Registro de la Propiedad la manifestación siguiente, contenida en un testimonio de auto judicial firme por el que se declara el dominio sobre dos fincas: ‘Junto al lindero de M. puede construir un alpendar, junto al lindero, por debajo del otro alpendar’». La Dirección confirma el defecto, toda vez que la manifestación no forma parte de la descripción de una finca (art. 9.ª LH; antes bien, constituiría una mención de un derecho susceptible de inscripción separada y especial a la que no se extiende a fe pública del Registro (art. 29 LH) y debería cancelarse (art. 98 LH).

R. 25.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria) (BOE 22.11.2019). (25)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16844.pdf>

Obsérvese que la palabra «alpendar» no está en el DRAE; sí aparece «alpendre», equivalente a «cobertizo».

Ver también las R. 28.10.2013 y R. 22.04.2019, que cita la Dirección.

II.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Expropiación forzosa: Necesidad de intervención de los titulares de derechos reales sobre la finca expropiada

Expropiación forzosa: Necesidad de referencia catastral y certificación catastral de la parte de finca expropiada

Se trata de un acta de ocupación y pago en expropiación forzosa autorizada por el Ayuntamiento en relación a parte de una finca ya inmatriculada en el Registro de la Propiedad; sobre la finca consta inscrita una hipoteca, cuyo titular consiente en la operación por medio de un certificado bancario del director de la caja titular. El registrador objeta en primer lugar que la certificación bancaria necesita legitimación notarial que acredite la autenticidad de la firma; y en segundo, falta de aportación de una representación gráfica de la porción de la parcela expropiada. En cuanto a lo primero, dice la Dirección que el modo ordinario de acreditar la intervención del titular de la hipoteca que debe extinguirse por la expropiación sería la propia acta de ocupación y pago en la que conste, bajo la responsabilidad del secretario o del fedatario administrativo que ostente la fe pública en cada caso, la debida participación de los eventuales interesados o afectados; pero, a falta de esa constancia, «debería probarse la adecuada intervención del titular registral por medio de documento público, ya sea notarial, judicial o administrativo» (ver art. 34 RH); lo que «no impide que el documento privado en que se apoya la emisión de voluntad cumpla con determinados requisitos mínimos que acrediten la autenticidad de la autoría de su firmante, como ocurre con la legitimación notarial de la firma del suscriptor del documento, tal y como se recoge en el art. 256 RN». En cuanto a la exigencia de la base gráfica de la porción de finca objeto de expropiación, se reitera lo dicho en la Res. conjunta

DGRN y Dirección General del Catastro 26.10.2015 para los expedientes de concentración parcelaria, deslinde, expropiación forzosa, de transformación o equidistribución urbanística, y de parcelación, segregación, división, agregación o agrupación de bienes inmuebles, que «los documentos presentados para la inscripción deberán incorporar la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas catastrales afectadas referidas a la situación anterior al hecho, acto o negocio objeto de inscripción, junto con la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes derivada de los planos que reflejen dichas alteraciones».

R. 25.10.2019 (Ayuntamiento de Torres contra Registro de la Propiedad de Mancha Real) (BOE 22.11.2019). (26)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16845.pdf>

Ver también R. 04.10.2019, sobre la purga de derechos posteriores a la nota de expedición de certificación para la expropiación y los problemas para que el expropiante adquiriera la finca libre de cargas (art. 8 L. 16.12.1954, de Expropiación Forzosa).

II.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 25 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Propiedad horizontal: La constitución de servidumbre sobre elementos comunes no requiere consentimiento individual de los propietarios

En la escritura se constituye una servidumbre recíproca entre dos edificios contiguos, que recae sobre el núcleo de comunicación vertical (portal de acceso, escaleras y ascensor), sobre el que se establecen unas «reglas de mancomunidad». El registrador entiende que ese acto exige «el consentimiento individualizado de todos y cada uno de los propietarios de conformidad con la regla general del art. 597.1 C.c.» y excede del ámbito del art. 17.2 LPH (de acuerdos de la junta). La Dirección vuelve a su clásica distinción entre «actos de la junta como órgano colectivo de la comunidad, adoptados por unanimidad de los propietarios en los términos previstos en el art. 17 LPH» y «actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el otorgamiento de escritura pública en la que los titulares registrales de distintos pisos presten su consentimiento»; en el caso concreto no se trata de un acto que por afectar a la totalidad del edificio afecte también a sus partes o elementos privativos (como pasaba en el caso de la R. 27.07.2018, de constitución de una hipoteca sobre la totalidad del edificio), «ya que la servidumbre recíproca constituida se proyecta única y exclusivamente sobre una parte delimitada de los elementos comunes (en concreto respecto del portal y del ascensor), sin extenderse a los elementos privativos»; ni se trata de «acuerdos que directa o indirectamente perjudiquen el derecho de alguno de los condueños al adecuado uso y disfrute de su propiedad; [...] ni se suprime o restringe derecho alguno atribuido en el título constitutivo a los propietarios; ni finalmente se hace inservible parte alguna del edificio para el uso y disfrute de ninguno de aquellos»; de manera que se trata de una decisión que entra dentro del ámbito de competencias propio de la junta de propietarios como acto colectivo de la misma, y no necesita el consentimiento individualizado de todos los copropietarios.

R. 25.10.2019 (Notario José-Manuel Lois Puente contra Registro de la Propiedad de A Coaña - 6) (BOE 22.11.2019). (27)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16846.pdf>

II.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Impuestos: Es necesario justificar el pago, exención o no sujeción al de transmisiones patrimoniales

Impuestos: Es necesario justificar la comunicación a efectos del de «plus valía»

Arrendamiento urbano: En la ejecución de hipoteca es necesaria manifestación sobre la situación arrendaticia urbana

Anotación preventiva de embargo: Ámbito limitado de la L. 5/15.03.2019, de los contratos de crédito inmobiliario

Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral

Se trata de un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas. La Dirección va resolviendo sobre los cinco defectos señalados por el registrador:

–Es necesario acreditar el pago, exención o no sujeción respecto al impuesto de transmisiones patrimoniales. En el art. 254 LH «es inequívoca la supeditación de la inscripción registral a la justificación del pago o exención de los impuestos que recaigan sobre los actos que pretendan su acceso al Registro».

–En cuanto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, será suficiente a efectos de procurar la inscripción la mera comunicación de la transmisión operada, ya que el pago del impuesto corresponde al transmitente (arts. 254 LH y 110.6.b RDLeg. 2/05.03.2004, Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales).

–La Dirección reitera (ver, por ejemplo, R. 08.11.2012) que «la adjudicación en procedimiento de ejecución directa contra bienes inmuebles es un supuesto equiparable a la compraventa voluntaria, por lo que es de plena aplicación la previsión del art. 25 L. 29/24.1.1994, de Arrendamientos Urbanos [notificaciones al arrendatario o manifestación de que la finca no está arrendada]; [...] dadas las particularidades de la transmisión, dicha manifestación puede y debe hacerla el adquirente en las propias actuaciones judiciales, ante notario, o mediante instancia firmada o ratificada ante el registrador, no bastando una mera alegación de que del procedimiento no resulta la existencia de arrendatarios».

–El registrador considera necesario para inscribir la adjudicación que «en el testimonio expedido por el letrado de la Administración de Justicia conste que a la entrada en vigor de la L. 5/15.03.2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, (el 16 de junio de 2019) ya se habían puesto los inmuebles en posesión del adjudicatario, o bien que no se ha interpuesto en el plazo legal el incidente extraordinario de oposición previsto, o bien que se ha interpuesto dicho recurso pero ha sido desestimado o la resolución dictada no afecta a la eficacia del remate o adjudicación, o bien que concurre alguno de los supuestos de excepción previstos en la disp. trans. 3.4 L. 5/2019» (se refiere al plazo extraordinario de oposición recogido en la disp. trans. 3 L. 5/2019). La Dirección observa que el caso concreto se encuentra dentro de los límites temporales de la disposición transitoria («se aplicará a los decretos de adjudicación dictados en procedimientos de ejecución hipotecaria siempre que se hayan iniciado antes del 15 de mayo de 2013, fecha de entrada en vigor de la L. 1/2013, y que el decreto de adjudicación que se dicte sea anterior a 16 de julio de 2019, fecha de entrada en vigor de la L. 5/2019»). Pero la Dirección revoca el defecto: las causas de oposición son las previstas en los arts. 557.1.7 y 695.1.4 LEC; el primero se refiere a la oposición a la ejecución fundada en títulos no judiciales ni arbitrales, y con cláusulas abusivas; el segundo, también se refiere a la presencia de cláusulas abusivas; y está en un capítulo titulado «De las particularidades

de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados». En este caso, el procedimiento es de ejecución de títulos judiciales derivado de un procedimiento cambiario, por lo que queda fuera del ámbito de ambos preceptos.

–Reitera también la doctrina de otras muchas resoluciones (cita especialmente la R. 11.01.2017), de que «la caducidad de la anotación determina que el beneficiado ha perdido el derecho que la legislación procesal y registral le reconoce de purgar directamente y sin más trámites las cargas posteriores, aunque ello no significa que deba soportarlas, sino que la liberación debe ser acordada en un procedimiento distinto en el que sean parte los interesados, pero no el registrador, y en el que el juez se pronuncie sobre tal extremo en particular».

R. 10.10.2019 (Comercial de Electricidad Serna, S.L., en liquidación, contra Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares) (BOE 25.11.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/25/pdfs/BOE-A-2019-16925.pdf>

II.B.93. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Hipoteca: Ejecución: No puede despacharse el mandamiento de cancelación sin el auto de adjudicación

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18.07.2018: «No cabe la presentación del mandamiento de cancelación de cargas sin el testimonio del decreto de adjudicación».

R. 30.10.2019 (Servicios Inmobiliarios Val, S.L.), contra Registro de la Propiedad de Aoiz) (BOE 27.11.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17052.pdf>

Añade la Dirección en este caso que «para obtener la cancelación de la hipoteca será preciso otorgar la correspondiente escritura de cancelación por la entidad acreedora o en procedimiento judicial seguido contra dicha entidad acreedora cuya pretensión sea precisamente obtener dicha cancelación (cfr. arts. 1, 20, 38 y 40 LH)»; y así es, pero esa cancelación voluntaria o forzosa de la hipoteca no lleva consigo la cancelación de las cargas posteriores, que solo se purgan por la ejecución de la carga preferente.

II.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

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

Rectificación del Registro: No puede alterarse individualmente el resultado de un procedimiento de reordenación de terrenos

Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral una vez realizadas las actuaciones previstas en el art. 199 LH. La Dirección reitera su doctrina sobre la inscripción de una representación gráfica (ver comentario a la R. 05.09.2019), y

estima no fundadas las dudas del registrador, basadas en la «oposición de un titular de dos fincas colindantes relativa a la existencia de una previa controversia judicial sobre un camino y riego»; toda vez que no se justifica la posible invasión de las fincas colindantes, ya que «en todas las fincas las superficies gráficas que figuran en Catastro son superiores a las registrales», y, «aunque subyace una controversia entre colindantes sobre un paso y riego, en el caso concreto de este expediente la alegación del colindante no puede entenderse suficiente para destruir la presunción de veracidad de la que goza la cartografía catastral (cfr. art. 3 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario), la cual deriva de un previo procedimiento administrativo de reorganización de la propiedad inscrito en el Registro»; por lo que estima el recurso. Sin embargo, puesto que la finca es de reemplazo en concentración parcelaria, entiende la Dirección que el obstáculo, no planteado en la calificación, sería «la existencia de un previo procedimiento de reordenación de terrenos, cuyo resultado no puede alterarse por un procedimiento individual de rectificación de descripción (cfr. art. 201.1.e LH)».

R. 30.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lalín) (BOE 27.11.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17053.pdf>

II.B.95. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Separación y divorcio: Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 02.10.2019); esta vez, en un caso de adjudicación mediante un convenio regulador, aprobado mediante decreto de divorcio de mutuo acuerdo, de una finca, que no era la vivienda habitual de la familia, inscrita a favor de los dos cónyuges por mitades indivisas, con carácter privativo, por haberla comprado en estado de solteros con precio confesado recibido.

R. 31.10.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Elche-4) (BOE 27.11.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17054.pdf>

En el caso de esta resolución los excónyuges trataron de sortear la negativa registral mediante una comparecencia ante el letrado de la Administración de Justicia en la que atribuían carácter ganancial a la finca «a efectos de la liquidación de la sociedad de gananciales»; pero dice la Dirección que esto «sería contradictorio con la naturaleza propia del acto de liquidación, en tanto en cuanto se estaría aportando un bien a la sociedad de gananciales que ha quedado disuelta simultáneamente en ese mismo acto»; además puede añadirse que la atribución de carácter ganancial a una finca privativa también requeriría escritura pública. Sin embargo, la Dirección recuerda que en R. 12.11.2014 admitió que se ejerciera conjuntamente la liquidación de gananciales y la acción de división de cosa común, conforme al art. 437.4.4 LEC, cosa que no se ha hecho en este caso.

II.B.96. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)***Obra nueva: Constancia en el Registro de la Propiedad por nota marginal de las condiciones de la licencia***

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva en construcción de una vivienda unifamiliar a la que se incorpora notificación firmada por el secretario municipal del acuerdo de concesión de licencia de obra por parte de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, con una serie de condiciones, una de las cuales es inscribir esas condiciones en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal (art. 65.1.d RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). La registradora señala como defectos que no resulta el consentimiento del titular registral a la inscripción de las condiciones y que no consta la firmeza en vía administrativa del acto. La Dirección, en cuanto a lo primero, dice que los arts. 74 y 76 RD. 1093/1997 (normas complementarias al RH...) exigen para aquella constancia instancia del titular, o que resulte que el procedimiento ha contado con su audiencia; pero, otorgada por el titular registral la escritura a la que se incorpora la certificación administrativa, es evidente que acepta su contenido, «no cabe imponer un nuevo consentimiento específico». Y en cuanto a la firmeza, es necesaria (vid., entre otros, arts. 15.4, 23.6 y 65.1, a y g, RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 53 L. 16.12.1954, de Expropiación Forzosa, y 27 RH, y R. 22.06.1989, R. 14.10.1996, R. 27.01.1998, R. 29.01.2009 y R. 12.02.2014); cierto que la resolución municipal pone fin a la vía administrativa, pero eso no significa que sea firme, porque todavía cabe recurso potestativo de reposición (art. 123 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

R. 31.10.2019 (Notario Carlos Huidobro Arreba contra Registro de la Propiedad de Navalcarnero-2) (BOE 27.11.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17055.pdf>

II.B.97. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)***Hipoteca: Ejecución: La hipoteca inscrita a favor de dos acreedores por cuotas no puede ejecutarse por uno solo***

Inscrita una hipoteca a favor de dos entidades, cada una con su respectiva cuota indivisa de titularidad, como comunidad parciaria, se confirma la negativa del registrador a expedir certificación para una ejecución hipotecaria instada tan sólo por una de ellas; «es posible la actuación aislada y unilateral de cada acreedor respecto de su respectiva cuota de titularidad hipotecaria, [...] quedando subsistente, y conservando su rango propio, la cuota o parte del crédito hipotecario perteneciente a los otros acreedores» (ver art. 227 RH); pero no puede uno de los acreedores ejecutar por la totalidad del crédito, que en este caso no es solidario, ni tampoco ejecutar sobre una parte indivisa de la finca, ya que la hipoteca, aunque por cuotas, grava la totalidad de la finca.

R. 04.11.2019 (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., contra Registro de la Propiedad de Terrassa-2) (BOE 27.11.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17058.pdf>

La Dirección advierte que «la hipoteca, pese a ser un derecho real, presenta en los supuestos de pluralidad de titulares evidentes singularidades: [...] el carácter parciario, mancomunado o solidario del crédito va a determinar o condicionar la titularidad pro indiviso, colectiva o solidaria de la hipoteca que la garantice; [...] Esta singular cotitularidad también puede determinar especialidades en el ejercicio de la acción hipotecaria; tres son las formas que puede presentar dicho ejercicio: la actuación aislada y unilateral de cada acreedor, de cada cotitular, que inevitablemente exige como presupuesto la previa determinación de cuotas (vid. en este sentido el art. 227 RH); la aislada de cualquier acreedor vinculando a los demás, que nos llevará a la cotitularidad solidaria; y, por último, la actuación conjunta de todos los acreedores, en caso de que se trate de una obligación indivisible por pacto expreso entre las partes».

II.B.98. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Documento judicial: Posibilidad de procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

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

Se trata de una sentencia que declara la adquisición de una finca por usucapión. La Dirección reitera la doctrina sobre procedimientos seguidos contra la herencia yacente del titular registral, en el sentido de que «toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los arts. 790 y ss. LEC, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente». Y también sobre las resoluciones judiciales dictadas en rebeldía, que solo pueden ser objeto de anotación preventiva mientras no transcurran los plazos para la acción de rescisión según apreciación del propio órgano judicial.

R. 04.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-24) (BOE 27.11.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17059.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.

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

II.B.99. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Obra nueva: No puede rectificarse la declaración por el expediente del art. 201 LH

Se plantea que no es posible la rectificación de la superficie construida de una edificación en el expediente previsto en el art. 201.1 LH. Ciertamente, es doctrina de la Dirección (cfr. R. 29.11.2017 y R. 13.11.2018) que los trámites previstos en el art. 201 LH no son hábiles para rectificar por sí una edificación ni para elementos integrantes de una división horizontal (ver el mismo art. 201.1.e LH); pero también lo es (cfr. R. 10.11.2016, R. 19.07.2017, R. 29.11.2017 y R. 13.11.2018) que, tanto para la declaración de obra nueva como para su modificación, lo que se exige legalmente es la declaración por su propietario con el cumplimiento de los requisitos urbanísticos en cada caso exigibles; y en el caso concreto, el título reúne todos los requisitos para la inscripción de la rectificación de la descripción por antigüedad según el art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

R. 05.11.2019 (Notario Francisco-Javier Manrique Plaza contra Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera - 1) (BOE 27.11.2019). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17060.pdf>

II.B.100. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Publicidad registral: No puede pedirse que el Registro requiera al Catastro para informar sobre este

Se trata de «una instancia privada en la que se solicita que el registrador requiera a la Gerencia Territorial del Catastro para que localice en el Catastro una determinada finca registral, y se emita certificación de la titularidad catastral de determinadas personas en una fecha, todo ello invocando la normativa sobre coordinación entre Registro y Catastro». Dice la Dirección que la operación solicitada por el interesado no encaja en ninguna de las previsiones de la L. 13/2015, que procuró tal coordinación, ni resulta admisible la solicitud de que el Registro dé publicidad sobre datos catastrales que no figuran en los libros registrales (art. 222 LH), y ni siquiera puede presentarse tal instancia en el libro diario, como resulta del art. 420 RH.

R. 05.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tomelloso) (BOE 27.11.2019). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17062.pdf>

II.B.101. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 05 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Asiento de presentación: Una vez caducado no produce efecto alguno

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

Prohibición de disponer: Alcance según los distintos supuestos

Suspendida la inscripción de una compraventa por no acreditarse el pago del impuesto, y transcurrido el plazo del vigencia del asiento de presentación, el registrador lo canceló por caducidad y procedió al despacho del siguiente, asiento de anotación de prohibición de enajenar,

transmisión o cualquier operación, decretada por un tribunal; al presentarse de nuevo la escritura de compraventa, el registrador deniega la inscripción por existir una prohibición de disponer. La Dirección no entra en las consideraciones del recurrente sobre la validez de la anotación (reitera su doctrina de que no cabe recurrir contra asientos ya practicados); y confirma que, «al estar caducado el asiento de presentación de la compraventa, pasó a tener rango preferente en el libro diario la anotación de prohibición de disponer»; y, aunque esta puede tener distinto alcance según su origen y contenido, «constando anotada una prohibición de disponer ordenada por un tribunal, que abarca cualquier acto de enajenación, transmisión o de ‘cualquier operación’, existe un componente de orden público que no puede ser pasado por alto, prevaleciendo los superiores intereses públicos, debiéndose denegar la inscripción de la compraventa (ahora posterior tras la caducidad del primer asiento de presentación) sin que se plantee por tanto la eventual prevalencia que conforme al art. 145 RH podría haber tenido la escritura de compraventa si fuera de fecha anterior a la misma y la anotación se hubiera limitado dentro de un procedimiento civil a prohibir actos dispositivos».

R. 05.11.2019 (Construcciones Ganaderas Industriales Gamo, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 27.11.2019). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17063.pdf>

Insistiendo en el elemento de orden público de la prohibición de disponer de que se trata, dice la Dirección que «las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el art. 17 LH frente a la interpretación más laxa del art. 145 RH que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición».

II.B.102. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Extranjeros: Prueba de un régimen matrimonial de separación francés pactado
Rectificación del Registro: Rectificación de cabida inferior al 10 %

Se trata de una escritura de compraventa en la que consta que «la compradora, de nacionalidad francesa, está casada en régimen matrimonial de separación de bienes según escritura de capitulaciones matrimoniales prenupciales, que le es exhibida al notario autorizante de la escritura de compraventa (si bien este advierte de la necesidad de acreditar la inscripción de matrimonio con indicación del régimen matrimonial), y adquiere la finca para sí, privativamente». Dice la Dirección que, puesto que en el Derecho francés las capitulaciones han de ser notariales y prenupciales (arts. 1393 y ss. C.c. Francés), pero no existe un registro de regímenes matrimoniales, será necesario aportar acta o certificado de matrimonio donde conste su celebración y fecha; en cambio, no es necesario acreditar las reglas de administración y disposición que rigen en el régimen de separación de bienes hasta el momento de realizar actos de administración o disposición sobre la finca.

En la escritura se solicita «la inscripción de una rectificación de superficie inferior al 5 % de la cabida inscrita y al mismo tiempo la inscripción de la representación gráfica georeferenciada

catastral». Frente a las objeciones de la calificación, dice la Dirección que del art. 9 LH se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa del procedimiento del art. 199 LH, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10 % de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita; por lo que, «tratándose de una rectificación de cabida inferior al 5%, aportándose certificación catastral, no han quedado suficientemente motivadas las razones fácticas que justifican la negativa a practicar la rectificación de la cabida, por cuanto la circunstancia de proceder de segregación y objeto de expropiación, no es suficiente a estos efectos».

R. 06.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Gandía-2) (BOE 27.11.2019). (15)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17065.pdf>

Sobre la rectificación del Registro de que se trataba, ver también R. 29.09.2017, en el sentido de que, «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».

II.B.103. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Zonas de interés militar: Necesidad de autorización para la adquisición por ciudadano comunitario casado con no comunitario

El registrador suspende la inscripción de una escritura de compraventa a favor de una ciudadana neerlandesa casada en régimen de comunidad neerlandés con un estadounidense, «por no haberse acreditado la obtención de la correspondiente autorización militar, al encontrarse ubicada la finca transmitida en una zona de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros y ser uno de los cónyuges adquirentes de nacionalidad extracomunitaria, conforme a lo previsto en los arts. 18 y 20 L. 8/12.03.1975, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional». El notario autorizante alega que en ese régimen de comunidad, como en el de gananciales, el cónyuge estadounidense no adquiere la propiedad de ninguna cuota indivisa sobre la finca que le permita su disposición de forma autónoma. Pero dice la Dirección que «el hecho de que no exista atribución de cuotas indivisas en el caso de la comunidad de tipo germánico, ni en consecuencia posibilidad de enajenar dichas cuotas, ni tampoco la de ejercitar una inexistente acción de división, no excluye en modo alguno que los cónyuges sujetos a los citados regímenes consorciales pasen a ser indistintamente titulares del bien adquirido, ni excluye tampoco la condición y calidad dominical de dicho derecho»; por lo que confirma la calificación registral.

R. 06.11.2019 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 8) (BOE 27.11.2019). (16)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17066.pdf>

Sobre el régimen de las zonas militares, ver R. 19.10.2017 y su comentario.

II.B.104. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Régimen económico matrimonial: Prueba del Derecho extranjero

Dos ciudadanos chinos acreditan su matrimonio y manifiestan que se ha venido rigiendo por el régimen de gananciales, liquidan ahora ese régimen con adjudicación de los bienes, y pactan para el futuro el de separación del Código civil español. La registradora suspende la inscripción porque del Registro resulta que están casados en el régimen matrimonial legal de su nacionalidad, lo cual además concuerda con la ley aplicable que resulta de lo dispuesto en el art. 9.2 C.c., y así están inscritos los bienes de los que son titulares, de acuerdo con el art. 92 RH. Dice la Dirección que «en el momento de extinción y consiguiente liquidación del régimen económico matrimonial de los titulares registrales debe acreditarse ante la registradora el contenido y vigencia del Derecho extranjero, en este caso chino, aplicable a dicho régimen (lo que se extenderá a la posibilidad misma de modificar el mismo régimen económico matrimonial y sujetarlo a la ley española)».

R. 07.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera - 1) (BOE 28.11.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/28/pdfs/BOE-A-2019-17136.pdf>

II.B.105. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Herencia: Puede disponerse de bienes hereditarios sin previa liquidación y adjudicación
Bienes gananciales: Puede disponerse de bienes de la sociedad de gananciales disuelta sin previa liquidación

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 16.11.2011 y R. 10.12.2012: «Se puede disponer de bienes singulares y concretos pertenecientes a una herencia –como los de una comunidad postganancial–, sin necesidad de previa liquidación y adjudicación de los bienes que la integran, siempre que el acto dispositivo sea otorgado conjuntamente por todos los interesados que agotan la plena titularidad del bien como sucede en el presente caso (cfr. arts. 999 y 1410 C.c., 20.5 LH, y 209.1 RH, y las R. 30.04.1908, R. 09.01.1915, R. 10.07.1975, R. 21.01.1993, R. 10.12.1998, R. 26.02.1999, R. 11.12.1999 y R. 28.11.2000)».

R. 07.11.2019 (Notario Francisco-Javier Manrique Plaza contra Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera - 1) (BOE 28.11.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/28/pdfs/BOE-A-2019-17137.pdf>

II.B.106. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019)***Reanudación del tracto: En caso de oposición debe concluirse el expediente notarial***

Durante la tramitación de un expediente notarial de dominio, comparece ante el notario un interesado que formula oposición aportando un contrato privado de compromiso de compraventa de esa misma finca otorgado a su favor por las mismas personas que vendieron a la promotora del expediente; pese a la oposición, el notario continúa con el expediente y, basándose en las pruebas practicadas, declara la notoriedad de la pretensión de reanudación. El registrador deniega la inscripción por haberse formulado la citada oposición. La Dirección, tras insistir en que el acta de reanudación del tracto sucesivo no es un acta de notoriedad, señala que, según el art. 208.4 LH, si se formula oposición, el notario debe dar por conclusas las actuaciones y poner fin al expediente, caso en el que el promotor podrá demandar al opo- nente en juicio declarativo; máxime en un caso en que no hay una oposición sin expresión de causa, sino con expresión detallada y pormenorizada y con aportación de prueba documental indiciaria.

R. 07.11.2019 (Mabeldi, S.L., contra Registro de la Propiedad de Málaga-3) (BOE 28.11.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/28/pdfs/BOE-A-2019-17138.pdf>

La Dirección advierte especialmente de que el acta de reanudación del tracto sucesivo del art. 208 LH no es un acta de notoriedad, que desapareció en la L. 13/2015 (tanto para inmatricular, como para acreditar mayor cabida o para reanudar tracto) y por tanto no debe emplearse esa denominación errónea; es un expediente que, a diferencia del anterior, se tramita ante notario (y no ante el juez), requiere título de propiedad de la finca necesariamente (no «si lo tuviere» el promotor) y debe concluirse en caso de no comparecencia de los citados o de oposición. Aunque sobre la incomparecencia debe tenerse en cuenta la doctrina de las R. 23.05.2016 y R. 01.02.2019, en el sentido de que se refiere a la de titulares registrales cuya inscripción tenga menos de treinta años de antigüedad y hayan sido citados personalmente o sus herederos.

Por otra parte, la Dirección valora especialmente que la oposición se presenta en este caso con una causa y con una prueba documental indiciaria; el art. 208 LH no exige tanto, pero, exigiéndolo o no, habría que plantearse si con un compromiso de compraventa, incumplido al parecer, puede enervarse la pretensión de reanudación del que tiene su favor una compraventa consumada.

II.B.107. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019)***Usufructo: El donante puede reservarse el usufructo y la facultad de disponer del mismo por testamento***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 08.08.2019, R. 09.08.2019 y R. 03.09.2019.

R. 08.11.2019 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 5) (BOE 28.11.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/28/pdfs/BOE-A-2019-17139.pdf>

II.B.108. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE 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, con la matización introducida a partir de la R. 26.07.2019: «Hay que entender que la correcta interpretación del art. 671 LEC es la que impide que la adjudicación se haga por un valor inferior al 50% del valor de tasación, a menos que medien las garantías que resultan de la aplicación analógica del art. 670.4 LEC», es decir, salvo la posible actuación del letrado de la Administración de Justicia en cuanto a la apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes al caso, oídas las partes y firme el decreto de aprobación del remate».

R. 08.11.2019 (Aliseda Real Estate, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María - 4) (BOE 28.11.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/28/pdfs/BOE-A-2019-17140.pdf>

II.B.109. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Inmatriculación: Diferencias insignificantes de extensión en los títulos y certificación catastral del art. 205 LH

«El registrador suspende la inmatriculación de una finca solicitada por la vía del art. 205 LH, aportándose escritura de compraventa acompañada del título público previo de los vendedores, por el defecto de que ‘la descripción de la finca en la escritura de compraventa (documento inmatriculador) no es totalmente coincidente, con la certificación catastral descriptiva y gráfica que se halla incorporada al título’». La Dirección explica que el art. 205 LH exige identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos y en la certificación catastral descriptiva y gráfica’»; y, como resolvieron las R. 04.08.2014 y R. 12.05.2016, esa identidad ha de referirse a la ubicación y delimitación geográfica perimetral de la finca; en este caso la nota registral no detalla en qué extremos concretos se aprecia esa falta de identidad, pero «suponiendo, como parece intuirse, que el registrador se refiere a la falta de coincidencia de superficies», se observa que las diferencias son sólo de decímetros cuadrados, por lo que no permiten cuestionar el cumplimiento del requisito legal de identidad y pueden deberse al re-

donde de decimales que se realiza en la descripción alfanumérica de las parcelas catastrales, como señaló la R. 10.11.2017.

R. 08.11.2019 (Notario Nicolás Castilla García contra Registro de la Propiedad de Guía de Isora) (BOE 28.11.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/28/pdfs/BOE-A-2019-17141.pdf>

II.B.110. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones, en un caso idéntico al de la R. 25.06.2015: denegación de la cancelación de cargas posteriores decretada en la ejecución de un embargo cuya anotación había caducado.

R. 08.11.2019 (Echegárate Gestión, S.L., contra Registro de la Propiedad de Telde-1) (BOE 30.11.2019).

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/30/pdfs/BOE-A-2019-17276.pdf>

Sobre esta cuestión de los efectos de la caducidad de la anotación preventiva debe verse R. 09.04.2018 (Consulta vinculante del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles) (BOE 30.04.2018), que analiza las dudas planteadas tras algunas sentencias Tribunal Supremo (en particular, la S. 07.07.2017); ver en comentarios a la R. 08.10.2017. Y sobre la responsabilidad por la caducidad, ver S. 29.05.2017, que se resume en el mismo comentario.

II.B.111. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2019)

Título inscribible: No puede inscribirse el acuerdo transaccional sin escritura pública

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias resoluciones (ver especialmente la R. 19.07.2016). En este caso se trataba de un testimonio de un auto de homologación de una transacción judicial, en cuya virtud las partes acuerdan que una de ellas renuncia a la nuda propiedad que ostentaba sobre una determinada finca en favor de su hermana que era la usufructuaria.

R. 14.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Altea) (BOE 03.12.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/03/pdfs/BOE-A-2019-17390.pdf>

II.B.112. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2019)

Rectificación del Registro: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral y consiguiente rectificación descriptiva de una finca registral, una vez tramitado el expediente del art. 199 LH. El registrador suspende la inscripción considerando la oposición de un titular de finca colindante, relativa a la existencia de un previo expediente para la inscripción de la representación gráfica alternativa de su finca. La Dirección entiende suficientemente justificadas las dudas del registrador en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de las mismas, dudas basadas en que el oponente aporta documentación y en que previamente ya había solicitado la inscripción de su representación gráfica alternativa a la catastral; esa evidente controversia excede del ámbito del expediente del art. 199 LH bajo la competencia del registrador, de manera que, «de no alcanzarse el acuerdo previsto en el art. 199.5.1 LH, la cuestión deberá resolverse o bien en el expediente de deslinde administrativo correspondiente (pues alega la recurrente que la finca tiene el carácter de dominio público), o en el procedimiento judicial declarativo que corresponda».

R. 14.11.2019 (Servicio Administrativo de Hacienda y Patrimonio del Cabildo Insular de Tenerife contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife - 4) (BOE 03.12.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/03/pdfs/BOE-A-2019-17391.pdf>

II.B.113. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2019)

Herencia: En el derecho de transmisión no hay doble transmisión a efectos de inmatricular según el art. 205 LH

Inmatriculación: En el derecho de transmisión no hay doble transmisión a efectos de inmatricular según el art. 205 LH

Se pretende una inmatriculación por el sistema del art. 205 LH, de dos títulos separados entre sí más de un año: la herencia del primer causante y la de su esposa y heredera, que falleció sin aceptar ni repudiar. Sobre estas supuestas dos herencias, la Dirección entiende que «no es obstáculo que impida la inmatriculación por esta vía, la formalización en un mismo título público de dos adquisiciones separadas entre sí por más de un año» (R. 19.11.2015, R. 04.05.2016 y R. 27.06.2016), y que el año se puede contar desde el fallecimiento del primer causante (ver art. 657 C.c.) y no desde la formalización de su herencia. «Lo que debe estudiarse en el presente caso, es si la escritura objeto de recurso recoge dos transmisiones, como entiende el recurrente al afirmar que hubo aceptación tácita de la herencia por parte de la viuda, o una sola transmisión, como parece entender el registrador al exigir que se aporte el título previo de adquisición del primer fallecido»; y la Dirección, siguiendo a la S. 11.09.2013 («el denominado derecho de transmisión previsto en el art. 1006 C.c. no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del ius delationis, [...] no hay una doble transmisión sucesoria, [...] los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia), y su propia doctrina

en R. 26.03.2014, R. 11.06.2014, R. 26.07.2017, R. 22.01.2018, R. 12.03.2018, R. 25.04.2018, R. 05.07.2018, R. 28.09.2018 y 05.04.2019 («los transmisarios suceden al primer causante de manera directa y no mediante una doble transmisión...»), entiende que no ha habido dos título sucesorios y decide que no puede hacerse la inmatriculación.

R. 15.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Logroño-2) (BOE 03.12.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/03/pdfs/BOE-A-2019-17392.pdf>

II.B.114. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2019)

Anotación preventiva de embargo: Ordenada en procedimiento contra un posible heredero del titular registral

Se trata de «un mandamiento judicial mediante el que se solicita una anotación preventiva de embargo en procedimiento seguido por una comunidad de propietarios contra un posible heredero del titular registral. La registradora suspende la anotación por no acreditarse con el correspondiente título sucesorio que el ejecutado es el heredero de la titular registral». Centrándose en ese «único defecto», la Dirección señala que «las deudas se producen después del fallecimiento del causante, pero no consta estar aceptada la herencia ni efectuada la partición, es decir estando yacente la herencia del causante; [...] por lo tanto, no estamos ante el supuesto de deudas propias del heredero, sino ante un supuesto de deudas de la herencia yacente del causante por lo que, para poder considerarse cumplido el tracto sucesivo, será suficiente que se acredite, en el mandamiento, que se ha emplazado a alguno de los posibles llamados a la herencia, lo que se ha producido en este caso.

R. 20.11.2019 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-38) (BOE 10.12.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/10/pdfs/BOE-A-2019-17724.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.

Ahora la Dirección hace además un repaso didáctico que puede ser útil para cada circunstancia: «La calificación del registrador del tracto sucesivo (art. 20 LH) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido antes o durante el procedimiento; b) procesos ejecutivos por deudas de los herederos ciertos y determinados del titular registral, y, c) procesos ejecutivos por deudas de herederos indeterminados –herencia yacente– del titular registral.

»a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al art. 16 LEC.

»Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse

al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos, indicando sus circunstancias personales (art. 166.1.1 RH), sin que se precise en este caso aportar los títulos sucesorios. Si los herederos fueran indeterminados se abordará posteriormente la circunstancia relativa a la herencia yacente.

»b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes del iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra éstos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (art. 166.1.2 RH). En definitiva, deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral.

»c) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados –herencia yacente–, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, bien que se acredite en el mandamiento que se ha emplazado a alguno de los posibles llamados a la herencia, bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.»

II.B.115. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2019)

Rectificación del Registro: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral y consiguiente rectificación descriptiva de una finca registral, una vez tramitado el expediente del art. 199 LH. La Dirección considera fundamentadas las dudas de la registradora «en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes, con posible invasión de una de las mismas»; especialmente por la comparación de las superficies registrales de las fincas con sus correspondientes representaciones gráficas (tanto catastral como alternativa), «a lo que cabe añadir la oposición expresa de un colindante, la cual se encuentra apoyada por un informe emitido por ingeniero agrónomo, que en base a fotografías aéreas y a la superposición de éstas sobre la cartografía catastral, corroboran que no es pacífica la delimitación gráfica»; aunque siempre queda abierta la posibilidad del expediente de deslinde regulado en el art. 200 LH.

R. 20.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sueca) (BOE 10.12.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/10/pdfs/BOE-A-2019-17725.pdf>

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

II.B.116. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2019)

Rectificación del Registro: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una rectificación descriptiva de finca. La Dirección estima fundadas las dudas de la registradora en cuanto a que con la actualización pretendida se puede encubrir un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria no inscritos debidamente, dada la incorporación a la finca registral de una nueva parcela catastral con la simultánea declaración de un exceso de cabida coincidente.

R. 20.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Benabarre) (BOE 10.12.2019). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/10/pdfs/BOE-A-2019-17726.pdf>

II.B.117. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2019)

Rectificación del Registro: El expediente del art. 199 LH puede iniciarse con instancia privada acompañada de certificación catastral

Del art. 199 LH «se deduce que para iniciar este expediente basta aportar como único documento público la certificación catastral; [...] es perfectamente posible la iniciación del expediente mediante una instancia del interesado con firma legitimada notarialmente o extendida o ratificada ante el registrador, a la que se acompañe la citada certificación catastral. Incluso, considerando que los registradores pueden obtener la misma directamente de la sede electrónica del Catastro, bastaría con que el interesado en su solicitud identifique la referencia catastral de la parcela cuya representación gráfica se corresponde con la finca registral».

R. 20.11.2019 (Notario Alfonso García Melón contra Registro de la Propiedad de La Bañeza) (BOE 10.12.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/10/pdfs/BOE-A-2019-17727.pdf>

II.B.118. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2019)

Documento judicial: No puede inscribirse la resolución en procedimiento no seguido contra el titular registral

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la doctrina de otras muchas resoluciones. En este caso se trataba de un decreto de adjudicación, en ejecución de una sentencia declarativa dictada en procedimiento ordinario de extinción de un proindiviso, con venta en subasta y adjudicación a un licitador extraño, con la circunstancia de que dos de los titulares registrales no habían sido parte en el pleito.

R. 20.11.2019 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-14) (BOE 10.12.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/10/pdfs/BOE-A-2019-17728.pdf>

La aplicación del principio de tracto sucesivo a los documentos judiciales tiene una larga trayectoria en la doctrina de la Dirección General; ver, por ejemplo, R. 17.07.2007 y su comentario.



**RESOLUCIONES DE LA DGRN
EN MATERIA MERCANTIL
Y BIENES MUEBLES**

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE AGOSTO DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Sociedad limitada: Administración: Previsión de retribución de consejeros por dietas de asistencia

Se trata de una cláusula estatutaria de una sociedad limitada en la que se dispone que la retribución de los miembros del consejo de administración «estará compuesta por (i) una asignación fija, dinerario y en especie y, en su caso, (ii) dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración». La registradora suspende la inscripción por entender que «está indeterminado si existen o no dietas como parte de la retribución». La Dirección reitera que el concreto sistema de retribución de los administradores debe estar claramente establecido en estatutos (art. 217 LSC): si es retribuido, para así destruir la presunción de gratuidad, y «también la determinación de uno o más sistemas concretos para la misma, de suerte que en ningún caso quede a la voluntad de la junta general su elección o la opción entre los distintos sistemas retributivos, que pueden ser cumulativos pero no alternativos»; pero en la interpretación de la cláusula concreta dice que «debe entenderse en el sentido de previsión efectiva del sistema de retribución consistente en dietas por asistencia, cuya cuantía determinará la junta general y cuya percepción sólo procederá ‘en su caso’, es decir, en los casos en que el consejero asista a las reuniones del consejo de administración».

R. 09.08.2019 (Promociones Adanero, S.L., contra Registro Mercantil de Segovia) (BOE 30.10.2019). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15546.pdf>

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2019)

Registro Mercantil Central: No hay cuasi-identidad entre «Travel Prime, S.L.» y «Primera Travel, S.L.»

Se trata «la negativa del registrador mercantil central a expedir certificación acreditativa del hecho de no estar registrada en la sección de denominaciones la de ‘Travel Prime, S.L.’, por existir la denominación ‘Primera Travel, S.L.’ y apreciar similitud fonética entre los términos ‘Prime’ y ‘Primera’». La Dirección reitera su doctrina sobre la prohibición de identidad o cuasi-identidad de denominaciones sociales (art. 408 RRM); pero en este caso decide que las

denominaciones citadas, «no siendo idénticas, existen elementos que las hacen discernibles, [...] la sílaba final, [...] suficiente diferencia, no sólo fonética sino también gráfica; [...] y, aun cuando por sí sola no sería suficiente a efectos distintivos la utilización de las mismas palabras en diferente orden (art. 408.1.1 RRM), ello tiene como resultado que, valoradas en su conjunto, se trate de denominaciones claramente diferenciables a los efectos de la exigencia legal de identificación».

R. 04.09.2019 (Smarttia Private Equity, S.L.U., contra Registro Mercantil Central) (BOE 30.10.2019). (21)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/10/30/pdfs/BOE-A-2019-15550.pdf>

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 09 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Sociedad limitada: Reducción de capital: El pago aplazado de la devolución se interpreta como reconocimiento del crédito del socio

Se trata de una reducción de capital que la devolución a un socio del valor de sus aportaciones se hace en una parte mediante determinadas adjudicaciones y en otra se aplaza hasta una determinada fecha, «debiendo efectuarse el pago mediante transferencia bancaria...». «El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, no puede acceder al Registro una reducción de capital cuya ejecución queda aplazada, en parte, en cuanto a la restitución de las cantidades a los socios». Pero dice la Dirección que, «en cuanto a la parte del valor de las aportaciones cuyo pago se ha aplazado, en realidad la restitución ya se ha efectuado mediante el reconocimiento del crédito del socio».

R. 09.09.2019 (Notario Carlos Solís Villa contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 04.11.2019). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/04/pdfs/BOE-A-2019-15779.pdf>

La Dirección compara el caso de esta resolución con el de la R. 22.05.2018, de la que resultaba que «cuando la restitución del valor se hace por debajo del nominal de las participaciones cuyo importe integra la reducción del capital social, y dado que el sistema de protección de acreedores está fundamentado en que la responsabilidad se expande desde el centro de imputación de la sociedad al de los socios beneficiarios de la reducción mediante el mecanismo legal de la solidaridad (art. 331.1 LSC), dicho sistema deviene inoperante o, al menos, se ve mermado si resulta que la restitución se hace por debajo de la par pues, como dispone el art. 331.2 LSC, *la responsabilidad de cada socio tendrá como límite el importe de lo percibido en concepto de restitución de la aportación social*. Y concluye que ahora no se trata de un caso de restitución del valor de aportaciones por debajo del nominal de las participaciones que se amortizan, por lo que no existe riesgo de perjuicio de acreedores sociales.

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 10 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Sociedad limitada: Administración: No puede inscribirse el poder de la sociedad administradora a la persona natural que ejerce sus funciones

La Dirección siempre ha rechazado que el administrador único pueda otorgarse poder a sí mismo para seguir actuando como apoderado (ver, por ejemplo, R. 18.07.2012); alegaba razones como que la revocación del poder deviene ilusoria, el riesgo de demora en la revocación en caso de cese del administrador, y la difícil exigencia de responsabilidad al administrador como representante orgánico si actúa como apoderado. Ahora extiende esa doctrina al caso de que el apoderado sea no la sociedad administradora, sino la persona natural designada por ésta para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo conforme al art. 212 bis LSC, en el que aprecia las mismas razones.

R. 10.09.2019 (Legna Gráfica, S.L.U., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 06.11.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/06/pdfs/BOE-A-2019-15877.pdf>

R. 10.09.2019 (Artes Gráficas Coyve, S.L.U., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 06.11.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/06/pdfs/BOE-A-2019-15878.pdf>

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 18 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Sociedad profesional: No puede constituirse para el ejercicio notarial

Se trata de una escritura de constitución de una sociedad profesional de notarios. La Dirección recuerda que, como resulta claramente desde la exposición de motivos de la L. 2/15.03.2007, de Sociedades Profesionales, la sociedad profesional en sentido estricto, objeto de esta Ley, «es aquella que se constituye en centro subjetivo de imputación del negocio jurídico que se establece con el cliente o usuario, atribuyéndole los derechos y obligaciones que nacen del mismo, y, además, los actos propios de la actividad profesional de que se trate son ejecutados o desarrollados directamente bajo la razón o denominación social»; quedan fuera de ese concepto las sociedades de medios, que tienen por objeto compartir infraestructura y distribuir sus costes; las sociedades de comunicación de ganancias; y las sociedades de intermediación; repasa las características de la función notarial que resaltó la R. (sn) 27.02.2018, y concluye que «la actividad –o actuación– del notario como funcionario público sólo cabe ser ejercitada directamente por el mismo ‘uti singuli’, y a él sólo pueden ser atribuidos los derechos y obligaciones inherentes al ejercicio de su actividad notarial, pues la supuesta sociedad profesional no podría directamente, en modo alguno, ni dar fe, conforme a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales ni se pueden atribuir a la misma los derechos y obligaciones inherentes a tal ámbito de la actividad notarial», como igualmente individual es la responsabilidad disciplinaria (art. 5 LN); el acuerdo de colaboración profesional, o convenio de notarios es sólo eso, y «nada tiene que ver con una sociedad profesional de las reguladas por la L. 2/2007».

R. 18.09.2019 (Notaria María-Victoria Valiente de Rafael contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 08.11.2019). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16036.pdf>

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Sociedad limitada: Escisión: Pueden transferirse a la beneficiaria sus propias participaciones

Sociedad limitada: Escisión: Escisión y reducción de capital como reestructuración del grupo familiar

Una sociedad limitada se escinde parcialmente con transmisión en bloque y por sucesión universal en favor de otra íntegramente participada por aquélla, de una unidad económica consistente en la totalidad de las participaciones del capital de la propia sociedad beneficiaria; esta última reduce el capital y las reservas y adjudica a los socios de la sociedad escindida las mismas participaciones objeto de transmisión. El registrador suspende la inscripción entendiendo que no se produce alteración en el patrimonio de la sociedad beneficiaria porque la transmisión es nula (art. 140 LSC), el conjunto de participaciones no constituye una unidad económica, y la única modificación económica producida respecto de la sociedad supuestamente escindida es el reparto de un activo (las mencionadas participaciones) entre sus socios. La Dirección revoca la calificación registral: No puede entenderse que la adquisición de sus participaciones por la sociedad beneficiaria de la escisión sea nula, pues precisamente, el art. 140.1.^a LSC admite la licitud de la adquisición derivativa de sus propias participaciones por la sociedad cuando formen parte de un patrimonio adquirido a título universal; tampoco puede negarse que constituyan una unidad económica de la sociedad escindida, es un caso que contempla el art. 76.2.1 L. 27/27.11.2014, del Impuesto sobre Sociedades; y, como resulta del proyecto de escisión, «la justificación económica de la misma es la reestructuración del grupo societario familiar, [...] se trata de separar los riesgos propios de cada actividad, [...] el negocio inmobiliario que desarrolla la sociedad beneficiaria deja de estar participado por la sociedad escindida para estar participado directamente por la familia y poder llevar a cabo así el relevo generacional. [...] En definitiva, debe admitirse que una operación de reestructuración societaria como la analizada en el presente caso pueda llevarse a cabo como escisión parcial con las fundamentales ventajas de simplificación y con los efectos que se derivan de la disciplina establecida en la L. 3/2009 respecto de la protección de socios y terceros».

R. 19.09.2019 (Dipi Group, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 08.11.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/08/pdfs/BOE-A-2019-16038.pdf>

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (BOE DE 13 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Sociedad limitada: Administración: La persona física representante de persona jurídica debe aceptar el cargo

Sociedad limitada: Administración: La declaración sobre incompatibilidades no es personalísima

El consejero delegado de una sociedad designa a una persona física como representante de esa sociedad para ejercer el cargo de administrador de otra sociedad, y hace constar que el nombrado no está incurso en causa de incompatibilidad. La Dirección confirma la nota registral en el sentido de que «es necesario que dicha persona física acepte la designación, conforme a los arts. 212 bis, 214, 215 y 236.5 LSC y 58.2, 141, 143 y 192 RRM»; en cambio entiende que la declaración sobre incompatibilidades del nombrado hecha por el compareciente es correcta, «a falta de norma que expresamente imponga esa manifestación por el designado para la inscripción de la designación».

R. 20.09.2019 (Notario Rodrigo-Antonio Tena Arregui contra Registro Mercantil de Jaén) (BOE 13.11.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/13/pdfs/BOE-A-2019-16281.pdf>

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 02, 03 Y 04 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Sociedad limitada: Junta general: No puede convocarse de forma distinta a la prevista en los estatutos

El registrador suspende la inscripción de unos acuerdos de la junta general porque la convocatoria realizada por burofax no se ajusta a lo establecido en los estatutos sociales («por medio de carta certificada con aviso de recibo»). La Dirección confirma esta calificación reiterando su doctrina de que, «existiendo previsión estatutaria sobre la forma de llevar a cabo la convocatoria de junta general de socios, dicha forma habrá de ser estrictamente observada, sin que quepa la posibilidad de acudir válida y eficazmente a cualquier otro sistema, goce de mayor o menor publicidad, incluido el legal supletorio (cfr., entre otras, R. 15.10.1998, R. 15.06.2015, R. 21.09.2015 y R. 25.04.2016)». Sin embargo, la Dirección se inclinaría a admitir la equivalencia entre carta certificada con aviso de recibo y el burofax con certificación del aviso de recibo, pero no con el simple burofax.

R. 02.10.2019 (Aquarium Cap Blanc, S.L., contra Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Eivissa) (BOE 14.11.2019). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16375.pdf>

R. 03.10.2019 (Ibiza Puig Gros, S.L., contra Registro Mercantil de Eivissa) (BOE 14.11.2019). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16381.pdf>

R. 04.10.2019 (Servim Ibérica, S.L., contra Registro Mercantil de Eivissa) (BOE 14.11.2019). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16385.pdf>

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 07 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Bienes muebles: No puede embargarse el pleno dominio al comprador si hay reserva de dominio en favor del vendedor

«Se debate en el presente recurso si puede practicarse anotación de embargo administrativo contra el vehículo del comprador existiendo reserva de dominio inscrita en el Registro de Bienes Muebles y no cancelada». La Dirección señala cómo el art. 15 L. 28/13.07.1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, establece la oponibilidad a terceros de las reservas de dominio o las prohibiciones de disponer inscritas, y la presunción de exactitud del Registro; y cómo los arts. 24 y 27 O. 19.07.1999, Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, establecen la misma presunción y la denegación de la anotación si la demanda o embargo estuvieran dirigidos contra personas distintas de los titulares de derechos inscritos; cita las S. 12.03.1993, R. 04.12.2010 y R. 12.05.2010 (sobre la validez y eficacia de la reserva de dominio); y reitera lo dicho en la Instr. DGRN 03.12.2002: «Los Registradores denegarán los mandamientos de embargo sobre bienes vendidos a plazos con pacto de reserva de dominio o que hayan sido objeto de arrendamiento financiero, en virtud de contratos inscritos en el Registro de Bienes Muebles, cuando el objeto del embargo sea la propiedad de tales bienes y el embargo se dirija contra persona distinta del vendedor, financiador o arrendador. Podrán anotarse los embargos que tengan por objeto la posición jurídica del comprador a plazos o del arrendatario financiero, pero la anotación de embargo quedará sin efecto y podrá solicitarse su cancelación en caso de que el arrendatario no ejercite la opción de compra o de que el vendedor con pacto de reserva de dominio a su favor recupere los bienes ante el impago por parte del comprador del precio aplazado». Aplicando esta doctrina al caso concreto, «se pretende embargar el vehículo, sin distinción (por tanto, el pleno dominio); [...] en consecuencia, estando vigente la reserva de dominio y no habiéndose limitado el mandamiento de embargo a la posición jurídica del comprador, procede confirmar la nota de calificación».

R. 07.10.2019 (Ayuntamiento de Tomelloso contra Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Ciudad Real) (BOE 14.11.2019). (16)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/14/pdfs/BOE-A-2019-16389.pdf>

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Sociedad limitada: Auditoría: Para el nombramiento de auditor a instancia de la minoría es necesaria la provisión de fondos

En el nombramiento de auditor a instancia de la minoría (art. 265.2 LSC) el Registro Mercantil puede exigir la correspondiente provisión de fondos para la preceptiva publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» (art. 426.1 RRM), sin prejuzgarse si es o no posible que estos gastos sean repercutidos por solicitante a la sociedad.

R. 23.10.2019 (Particular contra Registro Mercantil de Burgos) (BOE 22.11.2019). (19)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16838.pdf>

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 24 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Sociedad anónima: Modificación de estatutos: El derecho de separación no requiere mención en el orden del día

Se trata de una escritura en la que se eleva a público el acuerdo de junta general de una sociedad anónima por el que se modifican los estatutos sociales, de modo que «no constituirá causa de separación de los accionistas la falta de distribución de los dividendos fijados en el art. 348 bis, aps. 1 y 4 LSC»; dado que el acuerdo no fue aprobado por todos los socios, a la socia que votó en contra se le reconoció el derecho a separarse de la sociedad, conforme al art. 348 bis, ap. 2, LSC. «El registrador suspende la inscripción solicitada porque considera que debe votarse tanto sobre la supresión de la causa de separación legal por falta de distribución de beneficios como –previamente– sobre si se reconoce o no a los socios discrepantes con tal modificación estatutaria un derecho de separación específico cuyo régimen concreto debe determinarse por la junta misma, y el reconocimiento de este último derecho de separación debe ser también incluido en el orden del día de la junta». Pero dice la Dirección que el derecho de separación tiene inequívoca base en la norma legal y por tanto no requiere una mención específica en el orden del día de la junta; y «no puede entenderse que exista falta de determinación del derecho de separación reconocido por la mayoría en favor de la socia discrepante, pues se fija claramente el plazo de su ejercicio y –precisamente por tener base legal ese reconocimiento– los demás aspectos de su régimen jurídico tienen acomodo en las normas generales sobre el derecho de separación (cfr. arts. 348, 349 y 353 a 359 LSC)».

R. 24.10.2019 (El Enebro, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 22.11.2019). (23)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/22/pdfs/BOE-A-2019-16842.pdf>

III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Sociedad anónima: Junta general: Los estatutos no pueden autorizar la celebración en cualquier término municipal de la Comunidad

Se rechaza una cláusula de los estatutos de una sociedad anónima según la cual «las juntas generales se celebrarán en cualquier parte del territorio de la Comunidad Autónoma donde la sociedad tenga su domicilio». Se reitera la doctrina de las R. 19.03.2014, R. 30.09.2014 y R. 03.10.2016, en el sentido de que «dos son las circunstancias que limitan el ámbito de modificación de las previsiones legales: por un lado el lugar de celebración previsto en los estatutos debe estar debidamente determinado; por otro, el lugar debe estar referido a un espacio geográfico determinado por un término municipal o espacio menor como una ciudad o un pueblo; [...] el lugar de celebración de la junta está íntimamente ligado al ejercicio de los derechos de asistencia y voto de los socios [...] [y] no puede suponer una libertad absoluta a los administradores para convocar donde tengan por conveniente, pues implicaría consagrar la posibilidad de alteraciones arbitrarias del lugar de celebración (vid. S. 28.03.1989)».

R. 30.10.2019 (Agricultura y Conservas, S.A., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 27.11.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17051.pdf>

III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 31 DE OCTUBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Sociedad limitada: Administración: La cláusula de decisión del consejo por mayoría debe salvar la especial de nombramiento de consejero delegado

Se rechaza la disposición de los estatutos de una sociedad limitada, según la cual los acuerdos del consejo de administración se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros asistentes a la reunión, porque no deja a salvo la mayoría de dos tercios establecida en el art. 249 LSC para el nombramiento de consejeros delegados (dado el carácter inderogable de este artículo, «así como la exigencia de claridad y precisión de los asientos registrales (y también del correspondiente instrumento público en que los mismos se basan –cfr. arts. 147 y 148 RN»).

R. 31.10.2019 (Grupo 6 Servicios Especializados en Instalaciones y Sistemas, S.L.U., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 27.11.2019). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17056.pdf>

R. 31.10.2019 (La Provitería, S.L.U., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 27.11.2019). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17057.pdf>

III.14. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Concurso de acreedores: Durante la fase de convenio puede acordarse la disolución de la sociedad

Se trata de una escritura sobre los acuerdos de disolución de una sociedad anónima en cuya hoja registral constan inscritas la declaración de quiebra y la aprobación del convenio de acreedores. La registradora suspende la inscripción porque entiende que deberán inscribirse previa o simultáneamente las resoluciones judiciales relativas al cumplimiento o incumplimiento del convenio. Pero dice la Dirección que «la declaración de concurso no impide a la sociedad realizar modificaciones estatutarias o estructurales compatibles con la finalidad del concurso; [...] durante la fase de ejecución o cumplimiento del convenio la sociedad puede disolverse si concurre alguna causa legal o estatutaria –salvo la establecida por pérdidas en el art. 363.1.e LSC–, como resulta de los arts. 365.1.1 y 367 LSC, que exime a los administradores de la obligación de promover la disolución si se insta el concurso; y también en la misma fase puede disolverse la sociedad porque así lo acuerde la mayoría de los socios ex art. 368 LSC; esta disolución y la liquidación societaria no afectan al concurso y deberá seguir cumpliéndose el convenio» (ver,

en el mismo sentido, S. 590/15.10.2013); es más, corresponde al deudor «el deber de instar la liquidación cuando, durante la vigencia del convenio, conozca la imposibilidad de cumplir los pagos comprometidos y las obligaciones contraídas con posterioridad a su aprobación (art. 142.2 L. 22/09.07.2003, Concursal)».

R. 05.11.2019 (Grand Tibidabo, S.A., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 27.11.2019). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17061.pdf>

III.15. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Sociedad limitada: Junta general: La convocatoria debe hacerse según las previsiones estatutarias

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 02.01.2019), en un caso idéntico: los estatutos establecían la convocatoria de la junta por carta certificada con acuse de recibo, pero se hizo utilizando los servicios de una empresa de mensajería.

R. 06.11.2019 (Instalaciones y Montajes Sifer, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 27.11.2019). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/11/27/pdfs/BOE-A-2019-17064.pdf>

III.16. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 20 DE NOVIEMBRE DE 2019 (BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2019)

Sociedad limitada: Traslado de domicilio: Requiere certificación del Registro de origen en formato papel

Se presenta una escritura de traslado de domicilio mediante copia autorizada electrónica en la que se reproduce la digitalización hecha por el notario de la certificación en papel del Registro de origen. La registradora señala como obstáculo impeditivo de la inscripción la necesidad de acompañar la certificación original para traslado del domicilio social del Registro de procedencia, conforme al art. 19 RRM. La Dirección confirma esta calificación, toda vez que se ajusta a la legalidad vigente a día de hoy, «regulación, sin duda, necesitada de actualización y reforma, y superada por los avances tecnológicos, [...] si bien su actualización es tarea ajena a las funciones que han de desempeñar, en el campo de la seguridad jurídica preventiva, tanto notarios como registradores».

R. 20.11.2019 (Notario Carlos Higuera Serrano contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 10.12.2019). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2019/12/10/pdfs/BOE-A-2019-17723.pdf>

La solución no es simple aplicación literal de la Ley; la Dirección apunta a «los diversos problemas que, en el estado actual de la cuestión, podrían derivarse si el registrador

de destino practicara la inscripción sin tener a la vista la certificación original expedida por el registrador de origen; como por ejemplo y por citar uno solo –pues pueden ser múltiples–, qué sucedería si tal certificación emitida hubiera sido devuelta al Registro de origen (emisor de la certificación) en el que estaba inicialmente inscrita la sociedad mercantil y el Registro de destino practicara el cambio con la digitalizada en la escritura; caso en el que podría darse como –indeseable– resultado final una duplicidad de hojas abiertas (de una misma sociedad) en dos Registros diferentes».

IV

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

IV.1. PROYECTOS DE LEY

- **Proposición de Ley relativa a la modificación de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil. (122/000002)**

Presentado el 05/12/2019, calificado el 13/12/2019

Autor: Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Situación actual: Boletín Oficial de las Cortes Generales Publicación

Tramitación seguida por la iniciativa: Boletín Oficial de las Cortes Generales Publicación desde 13/12/2019

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La importancia del Registro Civil demanda la adopción de un nuevo modelo que se ajuste tanto a los valores consagrados en la Constitución de 1978 como a la realidad política, social y tecnológica de la sociedad española. La Constitución de 1978 sitúa a las personas y a sus derechos en el centro de la acción pública. Y ese inequívoco reconocimiento de la dignidad y la igualdad ha supuesto el progresivo abandono de construcciones jurídicas de épocas pasadas que configuraban el estado civil a partir del estado social, la religión, el sexo, la filiación o el matrimonio. El 21 de julio de 2011 se promulgó la Ley 20/2011 del Registro Civil. La complejidad de la Ley y el cambio radical respecto al modelo anterior han dificultado su implantación y han conllevado varios aplazamientos de su entrada en vigor, a lo largo de los últimos años, con excepción parcial de algunos preceptos ya en aplicación. Los profundos cambios que se han de llevar a cabo se pueden resumir en los siguientes puntos:

– La creación de un modelo radicalmente distinto al actual, basado en hechos, priorizando el historial de cada individuo, liberándolo de cargas administrativas y equilibrando la necesaria protección de su derecho fundamental a la intimidad con el carácter público del Registro Civil. La implantación del nuevo modelo supone la supresión del tradicional sistema de división del Registro Civil en Secciones –nacimientos, matrimonios, defunciones, tutelas y representaciones legales– y la creación de un registro individual que constará de una hoja o extracto en el que figurarán los datos personales de la vida del individuo, asignándole un código personal desde la primera inscripción que se practique.

– La llevanza del Registro Civil será asumida por funcionarios públicos distintos de aquellos que integran el poder judicial del Estado, permitiendo la aplicación de técnicas organizativas y de gestión de naturaleza administrativa que posibilitará una mayor uniformidad de criterios y una tramitación más ágil y eficiente de los distintos expedientes, sin merma alguna del derecho de los ciudadanos a una tutela judicial efectiva, pues todos los actos del Registro Civil quedan sujetos a control judicial.

– La implantación de un Registro Civil único para toda España, informatizado y accesible electrónicamente que permite compaginar la unidad de la información con la gestión territorializada y la universalidad en el acceso. Este nuevo modelo supone un salto conceptual que, por

un lado, implica la superación del Registro Civil físicamente articulado en libros custodiados en las Oficinas distribuidas por toda España y, por otro lado, obliga a un replanteamiento de su estructura organizativa, cuyo objetivo principal es eximir al ciudadano de la carga de tener que acudir presencialmente a las Oficinas del Registro.

– La organización del nuevo Registro Civil en una Oficina Central del Registro Civil, Oficinas del Registro Civil y Oficinas Consulares del Registro Civil, dotadas de funciones y competencias propias, aunque dependiendo de la Dirección General de los Registros y del Notariado en tanto que centro superior directivo, consultivo y responsable último del Registro Civil. Al frente de las mencionadas Oficinas se encontrará un Encargado al que se le asignan las funciones atinentes a la tramitación y resolución de expedientes, la práctica de inscripciones y, en su caso, la expedición de certificaciones y demás formas de publicidad instrumental.

– La configuración de un Registro Civil de carácter electrónico, en el que se practican asientos informáticos, incorporando el uso de las nuevas tecnologías y de la firma electrónica. El carácter electrónico del Registro Civil no altera la garantía de privacidad de los datos contenidos en el mismo y les será de aplicación la normativa de protección de datos de carácter personal, en tanto contengan información que afecta a la esfera de la intimidad de la persona. Para hacer realidad lo anterior, es preciso aglutinar el consenso político y social necesario alrededor de un proyecto de transformación del Registro Civil con visos de permanencia en el futuro, que permitirá hacer realidad el cambio de modelo. La modificación parcial de algunos aspectos de la Ley 20/2011, antes de su efectiva entrada en vigor tiene por objeto adaptar la norma legal al definitivo modelo de Registro Civil concebido, permitiendo con ello su implantación.

Ello justifica el cambio propugnado, en el sentido de redefinir algunos aspectos de la Ley en cuanto a:

- a) Preservar la naturaleza del Registro Civil como un servicio público y gratuito.
- b) Garantizar el acceso a todos los ciudadanos, con una red de oficinas próxima e impulsando el acceso al registro mediante servicios electrónicos.
- c) Aprovechar la experiencia y respetar los derechos de los empleados públicos a cargo de su llevanza. Por medio de la Disposición final primera de la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas, se modificó la disposición final décima de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil, y con ello se amplió la *vacatio* de esta última, por no cumplirse en aquel momento las condiciones materiales y de adaptación normativa necesarias para que entrara en vigor el nuevo modelo de Registro Civil configurado por esa Ley.

De la ampliación de dos años, hasta 30 de junio de 2020, operada por la mencionada reforma, se ha consumido ya una anualidad sin que se haya avanzado en la aprobación del marco jurídico necesario para que esté operativo en 2020. Entendemos que es imprescindible que se tramite, cuanto antes, en las Cortes Generales la norma que permita su completa implementación, sin que conste que el Gobierno haya iniciado la tramitación del imprescindible anteproyecto de ley.

El Grupo Parlamentario Popular cree que la proposición de ley que presenta de nuevo, porque fue bloqueada por puro interés partidista en su momento, es un instrumento valioso que fue negociado y consensado en su día con asociaciones y sindicatos, representantes de los profesionales de la Administración de Justicia, que son los principales actores y que siguen manifestando su preocupación por el hecho de que esta norma no se haya tramitado dada la inestabilidad política del último año.

- **Proposición de Ley Orgánica por la que se modifica el Código Penal para reforzar el Estado de Derecho y las instituciones del Estado. (122/000001)**

Presentado el 05/12/2019, calificado el 13/12/2019

Autor: Grupo Parlamentario Popular en el Congreso

Situación actual: Boletín Oficial de las Cortes Generales Publicación

Tramitación seguida por la iniciativa: Boletín Oficial de las Cortes Generales Publicación desde 13/12/2019

V

NOVEDADES LEGISLATIVAS

- V.1. [DECRETO LEY 17/2019](#), de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (DOGC 30/12/2019)