Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



206
JULIO-AGOSTO
2020

Registradors
DE CATALUNYA

BOLETÍN

Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

DIRECTOR
ANTONIO JOSÉ MUÑOZ NAVARRO

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
D. RAFAEL ARNÁIZ RAMOS

núm. 206
JULIO-AGOSTO DE 2020



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 DGSJyFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA**..... 58
A. Basilio Javier Aguirre Fernández
B. Pedro Ávila Navarro

I.A. **Basilio Javier Aguirre Fernández** 59

I.A.1. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)** 59
Registro de Vigo n.º 6
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: COINCIDENCIA CON CATASTRO

I.A.2. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)** 59
Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOBRE EL DERECHO HEREDITARIO DEL DEMANDADO

I.A.3. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)** 60
Registro de Albacete n.º 1
OBRA NUEVA: NO ES NECESARIA LICENCIA PARA LA PREVIA DEMOLICIÓN

I.A.4. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)** 60
Registro de Huelva n.º 3
HIPOTECA: CANCELACIÓN POR RESOLUCIÓN JUDICIAL

I.A.5. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)** 61
Registro de Inca n.º 1
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

I.A.6. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)** 62
Registro de San Fernando n.º 2
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

I.A.7. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)** 63
Registro de Granollers n.º 3
ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DOCUMENTOS PRIVADOS

I.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020) 63
Registro de Mieres
HERENCIA: SUSTITUCIÓN VULGAR Y LEGÍTIMA

I.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020) 64
Registro de León n.º 4
REPRESENTACIÓN INDIRECTA: EFECTOS CIVILES Y REGISTRALES

I.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020) 65
Registro de El Puerto de Santa María n.º 2
PROHIBICIONES DE DISPONER: MODALIDADES Y EFECTOS

I.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020) 67
Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife
CONCURSO DE ACREEDORES: EFECTOS DE LAS NEGOCIACIONES PRE-CONCURSALES SOBRE PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN

I.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020) 68
Registro de Carrión de los Condes-Frechilla
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN

I.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020) 68
Registro de Castellón de la Plana n.º 1
PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE APREMIO POR DEUDAS A LA SEGURIDAD SOCIAL: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS TRÁMITES ESENCIALES

I.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020) 69
Registro de Campillos
CALIFICACIÓN REGISTRAL: ALCANCE CUANDO HA RECAÍDO UNA RESOLUCIÓN DE UN PREVIO RECURSO

I.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020) 70
Registro de Antequera
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE SU CADUCIDAD

I.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020) 71
Registro de Ávila n.º 2
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DOS HIPOTECAS DISTINTAS SOBRE DIFERENTES FINCAS

I.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020) 72
Registro de Vélez Málaga n.º 2
HIPOTECA: NO PUEDE EL REGISTRADOR EXIGIR QUE SE HAGA CONSTAR DE FORMA EXPRESA LA COINCIDENCIA DE LA ESCRITURA CON LA FEIN

I.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020) 73
Registro de Algete
PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS DE FINCA RÚSTICA

I.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020) 74
Registro de San Boi de Llobregat
CALIFICACIÓN REGISTRAL: SUSPENSIÓN POR FALTA DE ACREDITACIÓN DE LOS REQUISITOS FISCALES
CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD CONVENCIONAL

I.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020) 75
Registro de Zafra
PROCEDIMIENTO ART. 201 LH: REQUISITOS

I.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020) 75
Registro de Zafra
PROCEDIMIENTO ART. 201 LH: REQUISITOS

I.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020) 76
Registro de Zafra
PROCEDIMIENTO ART. 201 LH: REQUISITOS
PROCEDIMIENTO ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

I.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020) 77
Registro de Elche n.º 4
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

I.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020) 78
Registro de Ourense n.º 3
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

I.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020) 78
Registro de Marbella n.º 2
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

I.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020) 79
Registro de Granollers n.º 3
PROCEDIMIENTO REGISTRAL: PRESENTACIÓN SUCESIVA DEL MISMO TÍTULO

I.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 20209 79
Registro de Ontinyent
CONDICIÓN RESOLUTORIA: DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO APLAZADO ENTRE LAS DISTINTAS VENDIDAS

I.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020) 80
Registro de Nules n.º 3
DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE: MEDIDAS REGISTRALES PARA SU PROTECCIÓN

I.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020) 81
Registro de Getafe n.º 1
HIPOTECA: NÚMERO DE DEPÓSITO DE LA CONDICIONES GENERALES EN EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES

I.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020) 82
Registro de Granollers n.º 3
ASIENTO DE PRESENTACIÓN: SUPUESTOS DE DENGACIÓN

I.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020) 82
Registro de Picassent n.º 2
CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA: NATURALEZA
SOCIEDAD DE GANANCIALES: LIQUIDACIÓN

I.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020) 83
Registro de Toro-Fuentesaúco
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

I.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020) 84
Registro de Vigo n.º 3
OBRA NUEVA: COORDENADAS DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN

I.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020) 85
Registro de Palma de Mallorca n.º 8
CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: CALIFICACIÓN REGISTRAL

I.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020) 86
Registro de Vélez-Málaga n.º 3
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: NECESIDAD DE DOBLE TÍTULO PÚBLICO

I.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020) 86
Registro de Palencia n.º 1
PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DEL ADQUIRENTE

I.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020) 87
Registro de Madrid n.º 5
OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS

I.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020) 88
Registro de Almuñécar
HIPOTECA: RESPONSABILIDAD POR INTERESES

I.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020) 89
Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 3
VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA: APLICACIÓN DEL ART. 91 RH

I.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020) 90
Registro de Alicante n.º 4
HERENCIA: PARTICIÓN DE HERENCIA DE CAUSANTES DE NACIONALIDAD FRANCESA

I.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020) 91
Registro de San Miguel de Abona
TÍTULO INSCRIBIBLE: ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONTRATO PRIVADO

I.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020) 92
Registro de Arendo
CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS PARA LA REINSCRIPCIÓN A FAVOR DEL VENDEDOR

I.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020) 93
Registro de Baza
SENTENCIA DE SEPARACIÓN O DIVORCIO: INSCRIBIBILIDAD
SENTENCIAS JUDICIALES: REQUISITOS FORMALES
ASIENTO DE PRESENTACIÓN: FACULTADES REPRESENTATIVAS DEL PRESENTANTE

I.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020) 94
Registro de Vilanova i la Geltrú
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

I.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020) 94
Registro de Peñafiel
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

I.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020) 95
Registro de Arona
EXPEDIENTE DE DOMINIO JUDICIAL PARA RECTIFICACIÓN DE CABIDA: REQUISITOS

I.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020) 96
Registro de Cartagena.º 3
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

I.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020) 96
Registro de Manilva
OPCIÓN DE COMPRA: CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES CUANDO SE EJERCITA

I.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020) 97
Registro de Alcalá de Guadaíra n.º 2
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE
DERECHO DE VUELO: REQUISITOS

I.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020) 98
Registro de Quintanar de la Orden
VÍAS PECUARIAS: NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE

I.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2020 (BOE 6 DE JULIO DE 2020) 99
Registro de Illescas n.º 1
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC

I.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020) 100
Registro de Nules n.º 3
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC

I.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 09 DE JULIO DE 2020) 101
Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife
CONCURSO DE ACREEDORES: ANOTACIÓN DE EMBARGO ADMINISTRATIVO

I.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE 09 DE JULIO DE 2020) 102
Registro de Santiago de Compostela n.º 1
CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO: CALIFICACIÓN REGISTRAL

I.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE 09 DE JULIO DE 2020) 103
Registro de Tudela n.º 1
CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN
INSCRIPCIÓN PARCIAL: REQUISITOS

I.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE 09 DE JULIO DE 2020) 104
Registro de Torrente n.º 2
HIPOTECA: SOBRE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

I.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE 09 DE JULIO DE 2020) 105
Registro de Madrid n.º 39
OBRA NUEVA: LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y SILENCIO ADMINISTRATIVO

I.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE 10 DE JULIO DE 2020) 105
Registro de Madrid n.º 27
PROPIEDAD HORIZONTAL: INOPONIBILIDAD DE LOS ACUERDOS DE MODIFICACIÓN ESTATUTARIA NO INSCRITOS
PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS TURÍSTICAS

I.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE 10 DE JULIO DE 2020) 106
Registro de Santander n.º 4
PROPIEDAD HORIZONTAL: ACTOS COLECTIVOS Y DE AFECTACIÓN INDIVIDUAL

I.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE 10 DE JULIO DE 2020) 107
Registro de Vélez Málaga n.º 2
PROCEDIMIENTO ART. 203: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FNCA

I.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE 10 DE JULIO DE 2020) 108
Registro de La Coruña n.º 3
TESTAMENTO OLÓGRAFO: INTERPRETACIÓN
SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA: REQUISITOS Y FORMA

I.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE 10 DE JULIO DE 2020) 109
Registro de Cogolludo
PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: INMATRICULACIÓN CANCELADA POR NO ACREDITARSE LA PUBLICACIÓN DEL EDICTO PREVISTO EN EL ART. 298 RH

I.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE 10 DE JULIO DE 2020) 109
Registro de Badalona n.º 1
HIPOTECA: PLAZO

I.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE 10 DE JULIO DE 2020) 111
Registro de Cervera
REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN

I.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE 14 DE JULIO DE 2020) 111
Registro de Gijón n.º 2
CAUSA DEL ACTO INSCRIBIBLE: DACIÓN PAGO DE DEUDA RECONOCIDA

I.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE 14 DE JULIO DE 2020) 112
Registro de Tremp
DEFECTOS SUBSANABLES E INSUBSANABLES: FALTA DE TRACTO SUCESIVO

I.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE 23 DE JULIO DE 2020) 112
Registro de Pamplona n.º 4
RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

I.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE 23 DE JULIO DE 2020) 113
Registro de Castellón de la Plana n.º 3
CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR SUSTITUTO: NATURALEZA Y ALCANCE
CAUSA: EXPRESIÓN EN EL TÍTULO INSCRIBIBLE
PROPIEDAD HORIZONTAL: CLÁUSULA QUE AUTORIZA DIVISIONES O AGRUPACIONES DE ELEMENTOS PRIVATIVOS SIN EL CONSENTIMIENTO DE LA JUNTA

I.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE 23 DE JULIO DE 2020) 115
Registro de Alcalá la Real
EXPEDIENTE DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS Y PRESUPUESTOS

I.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE 23 DE JULIO DE 2020) 115
Registro de Gijón n.º 3
CONCURSO DE ACREEDORES: EJECUCIONES SEPARADAS DESPUÉS DE LA APROBACIÓN DEL CONVENIO

I.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020) 116
Registro de Barcelona n.º 11
DEMARCACIÓN REGISTRAL: TRASLADO DE HISTORIAL REGISTRAL

I.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020) 117
Registro de Bilbao n.º 13
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: LÍMITE DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA

I.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020) 117
Registro de Palma de Mallorca n.º 3
PROPIEDAD HORIZONTAL: DIVISIÓN DE UN DEPARTAMENTO DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL NO CONSTITUIDA FORMALMENTE

I.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020) 118
Registro de Escalona
OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS PARA PRACTICAR LA NOTA MARGINAL DE CONSTANCIA DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN

I.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020) 120
Registro de Palma de Mallorca n.º 6
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: HIPOTECA INSCRITA A NOMBRE DEL CESIONARIO DEL CRÉDITO SIN QUE SE ACREDITE LA SUCESIÓN PROCESAL

I.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020) 120
Registro de Arganda del Rey n.º 1
RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

I.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020) 121
Registro de Marchena
FINCA REGISTRAL: FINCA QUE CARECÍA DE EXPRESIÓN DE SU SUPERFICIE

I.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020) 122
Registro de Sagunto n.º 1
RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

I.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020) 123
Registro de Sevilla n.º 3
PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CIRCUNSTANCIAS QUE HAN DE CONSTAR EN EL TÍTULO

I.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020) 123
Registro de Laguardia
TÍTULO INSCRIBIBLE: SENTENCIA DECLARATIVA

I.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020) 124
Registro de Tarragona n.º 1
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS
REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: ARRASTRE DE CARGAS DE LAS FINCAS ORIGINARIAS

I.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020) 125
Registro de Escalona
OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS PARA PRACTICAR LA NOTA MARGINAL DE CONSTANCIA DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA EDIFICACIÓN

I.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020) 126
Registro de Sevilla n.º 6
PUBLICIDAD FORMAL: INFORMACIÓN SOBRE EL DOMICILIO DE LOS TITULARES REGISTRALES

I.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020) 127
Registro de Madrid n.º 37
SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA DEL DEMANDADO: REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN

I.A.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020) 128
Registro de Quintanar de la Orden
CALIFICACIÓN REGISTRAL: COMPETENCIA TERRITORIAL
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA
NOTA DE CALIFICACIÓN: NO ES IMPRESCINDIBLE INFORMAR DE LA POSIBILIDAD DE PEDIR ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE

I.A.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020) 129
Registro de Escalona
RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

I.A.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020) 130
Registro de Escalona
RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

I.A.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020) 131
Registro de Escalona
RECTIFICACIÓN DE CABIDA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

I.A.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 132
Registro de Gandía n.º 2
HIPOTECA: INTERÉS DE DEMORA EN LA LEY 5/2019

I.A.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 132
Registro de Madrid n.º 25
PROPIEDAD HORIZONTAL: ALQUILER VACACIONAL

I.A.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 133
Registro de Lorca n.º 1
BIENES GANANCIALES: DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO

I.A.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 134
Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 2
EXPEDIENTE DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN

I.A.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 134
Registro de Algemesí
OBRA NUEVA: CERTIFICACIÓN DEL TÉCNICO
OBRA NUEVA: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

I.A.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 135
Registro de Jerez de los Caballeros
FUERO DEL BAYLÍO: EFECTOS

I.A.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 136
Registro de Cieza n.º 2
PODER OTORGADO FUERA DE ESPAÑA: JUICIO DE EQUIVALENCIA

I.A.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 137
Registro de Navahermosa
REGISTRO DE LA PROPIEDAD: TÍTULOS INSCRIBIBLES

I.A.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 138
Registro de Corcubión-Muros
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: COINCIDENCIA CON EL CATASTRO
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: POSIBLE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

I.A.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 139
Registro de Mérida
PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS

I.A.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 139
Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 2
CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO

I.A.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 140
Registro de Alcalá la Real
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

I.A.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 140
Registro de Badajoz n.º 3
HIPOTECA: NÚMERO DE DEPÓSITO DE LA CONDICIONES GENERALES EN EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES

I.A.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 141
Registro de L´Hospitalet de Llobregat n.º 5
ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN

I.A.103. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 142
Registro de Talavera de la Reina n.º 3
PROCEDIMIENTO DE VENTA EXTRAJUDICIAL EN EJECUCIÓN DE HIPOTECA: SUSPENSIÓN

I.A.104. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 143
Registro de Estepona n.º 2
RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: PREFERENCIA DEL CONOCIMIENTO PROPIO DEL REGISTRADOR FRENTE AL ART. 92 DEL RH

I.A.105. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 144
Registro de Madrid n.º 28
ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO

I.A.106. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 144
Registro de Illescas n.º 3
ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO EN CASOS DE DACIÓN EN PAGO

I.A.107. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 145
Registro de Marbella n.º 2
HERENCIA: ACEPTACIÓN TÁCITA DE LA HERENCIA

I.A.108. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 146
Registro de Córdoba n.º 7
URBANISMO: OCUPACIÓN DIRECTA

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: INTERPRETACIÓN DE LAS FACULTADES DEL APODERADO

I.A.109. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 148
Registro de Alicante n.º 4
RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO

I.A.110. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 148
Registro de Torre-Pacheco
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TERCER POSEEDOR

I.A.111. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 149
Registro de Madrid n.º 27
PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS

I.A.112. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 150
Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 2
HERENCIA: DESHEREDACIÓN

I.A.113. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 150
Registro de Sant Feliú de Llobregat n.º 2
HIPOTECA: INTERESES ORDINARIOS Y DE DEMORA

I.A.114. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 151
Registro de San Agustín de Guadalix
INMATRICULACIÓN POR EXPEDIENTE DE DOMINIO ART. 203 LH: CERTIFICACIÓN

I.A.115. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 152
Registro de Zafra
SEGREGACIÓN DE FINCA: EXIGENCIA DE INSCRIBIR LA BASE GRÁFICA

I.A.116. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 153
Registro de Sant Feliú de Llobregat n.º 2
HIPOTECA: INTERESES ORDINARIOS Y DE DEMORA

I.A.117. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 154
Registro de Pola de Siero
HERENCIA: FACULTADES DEL CONTADOR PARTIDOR
ACTA DEL ART. 153 RN: INTERPRETACIÓN RESTRICTIVA

I.A.118. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 155
Registro de Almuñécar
SENTENCIA DICTADA EN JUICIO ORDINARIO: REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO
RECTIFICACIÓN DE REGISTRO: REQUISITOS

I.A.119. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 156
Registro de Barcelona n.º 13
RECURSO GUBERNATIVO: OBJETO

I.A.120. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 156
Registro de San Sebastián n.º 6
SOCIEDAD DE GANANCIALES: PACTOS ENTRE LOS CÓNYUGES PARA ALTERAR EL CARÁCTER DE LOS BIENES

I.A.121. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 157
Registro de Alcalá de Guadaira n.º 1
HERENCIA: TESTAMENTO PARTICIONAL
HERENCIA: FACULTADES DE LOS HEREDEROS PARA HACER LA ENTREGA DE LOS LEGADOS

I.A.122. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 158
Registro de Pola de Siero
HIPOTECA: APLICABILIDAD DE LA LEY 5/2019 A LOS PRÉSTAMOS CONCEDIDOS A EMPLEADOS DEL PRESTAMISTA
HIPOTECA: INTERPRETACIÓN DEL LÍMITE DE LOS INTERESES DE DEMORA PREVISTO EN EL 114 LH CUANDO NO ES APLICABLE LA LEY 5/2019

I.A.123. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 160
Registro de San Sebastián n.º 2
SOCIEDAD DE GANANCIALES: PACTOS ENTRE LOS CÓNYUGES PARA ALTERAR EL CARÁCTER DE LOS BIENES

I.A.124. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 160
Registro de Madrid n.º 22
SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES

I.A.125. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 161
Registro de San Lorenzo de El Escorial n.º 3
HIPOTECA: APORTACIÓN A UN FONDO DE TITULACIÓN

I.A.126. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 162
Registro de Alcázar de San Juan n.º 2
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS

I.A.127. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 163
Registro de Berga
HERENCIA: APLICACIÓN DE LA LIMITACIÓN ESTABLECIDA EN EL ART. 28 LH

I.A.128. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020) 164
Registro de Madrid n.º 2
SOCIEDAD DE GANANCIALES: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS DEL CÓNYUGE FALLECIDO EN SU LIQUIDACIÓN

I.A.129. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020) 165
Registro de Madrid n.º 20
SOCIEDAD DE GANANCIALES: DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO EN EL QUE UNA CUOTA ES GANANCIAL

I.A.130. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020) 166
Registro de Valencia n.º 9
SUSTITUCIÓN VULGAR: ESTABLECIDA SOLO PARA EL CASO DE PREMORIENCIA

I.A.131. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020) 167
Registro de Arganda del Rey n.º 1
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

I.A.132. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020) 167
Registro de Manilva
ANOTACIÓN DE EMBARGO PRORROGADA ANTES DE LA LEC: POSIBLE APLICACIÓN DEL ART. 210 LH

I.A.133. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020) 168
Registro de San Vicente de la Barquera-Potes
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA AFECTACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO

I.A.134. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 169
Registro de Madrid n.º 2
FUNDACIONES: ENAJENACIÓN DE BIENES REALIZADA POR UNA FUNDACIÓN SUJETA A LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA DE MADRID

I.A.135. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 170
Registro de Fuenlabrada n.º 1
HIPOTECA: PACTO PARA UTILIZAR PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DIRECTA EN CASOS DE INCUMPLIMIENTO PARCIAL DEL DEUDOR

I.A.136. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 172
Registro de Madrid n.º 37
PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS TURÍSTICAS

I.A.137. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 173
Registro de Albacete n.º 1
VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA: ART. 91 RH

I.A.138. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 173
Registro de Villagarcía de Arousa
ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN

I.A.139. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 174
Registro de Escalona
OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: CERTIFICADO DEL TÉCNICO QUE ACREDITA LA ANTIGÜEDAD

I.A.140. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 175
Registro de Escalona
OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: NOTA MARGINAL SOBRE LA CONCRETA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA

I.A.141. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 176
Registro de Roa
DOBLE INMATRICULACIÓN: EFECTOS
CALIFICACIÓN REGISTRAL: CONSULTA DATOS CATASTRALES

I.A.142. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 177
Registro de Lliria
SUCESIÓN INTESTADA EN FAVOR DE LA GENERALIDAD VALENCIANA: NORMATIVA APLICABLE

I.A.143. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 178
Registro de Sevilla n.º 13
REQUISITOS FISCALES: LEVANTAMIENTO DEL CIERRE REGISTRAL EN EL IMPUESTO DE IVTNU

I.A.144. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 179
Registro de Nules n.º 3
DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR

I.A.145. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 180
Registro de Castellón de la Plana n.º 3
EXPEDIENTE DE DOMINIO DEL ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

I.A.146. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 180
Registro de Escalona
OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: NOTA MARGINAL SOBRE LA CONCRETA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA

I.A.147. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 182
Registro de Escalona
OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: NOTA MARGINAL SOBRE LA CONCRETA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA

I.A.148. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 183
Registro de Oliva
ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE EN CASO DE VENTA DE CUOTAS INDIVISAS

I.A.149. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 184
Registro de Nules n.º 1
HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019 A LAS HIPOTECAS EN FAVOR DE SOCIEDADES DE GARANTÍA RECÍPROCA

I.A.150. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 185
Registro de Santo Domingo de la Calzada
PROPIEDAD HORIZONTAL: VINCULACIONES *OB REM*

I.A.151. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 186
Registro de Burgos n.º 1
CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE LA SITUACIÓN CONCURSAL DEL TITULAR REGISTRAL

I.A.152. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 187
Registro de La Unión n.º 2
EXPEDIENTE ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

I.A.153. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 188
Registro de Corcubión-Muros
FINCA REGISTRAL: DETERMINACIÓN DEL NÚMERO DE POLICÍA
OBRA NUEVA: AMPLIACIÓN DE OBRA Y DETERMINACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN

I.A.154. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 de JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 189
Registro de San Sebastián n.º 4
DERECHO CIVIL VASCO: PODER TESTATORIO

I.A.155. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 190
Registro de Granada n.º 1
HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO

I.A.156. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 191
Registro de San Bartolomé de Tirajana
EXPEDIENTE DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO: CERTIFICACIÓN

I.A.157. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 192
Registro de Alfaro-Cervera del Río Alhama
PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGALIZACIÓN DE UN LIBRO DE ACTAS

I.A.158. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 193
Registro de Madrid n.º 39
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: RECLAMACIÓN DE CANTIDAD

I.A.159. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 194
Registro de Palma de Mallorca n.º 1
DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS

I.A.160. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 194
Registro de Madrid n.º 20
HIPOTECA: GARANTÍA DE LOS INTERESES MORATORIOS

I.A.161. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 195
Registro de Úbeda n.º 1
CONCURSO DE ACREEDORES: ACTUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL

I.A.162. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 196
Registro de Leganés
HIPOTECA: APORTACIÓN A UN FONDO DE TITULACIÓN

I.A.163. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 197
Registro de Sant Feliu de Guíxols
PROCEDIMIENTO ART. 201 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

I.A.164. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 197
Registro de Felanitx n.º 2
BASE GRÁFICA GEORREFERENCIADA: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

I.A.165. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 198
Registro de Escalona
REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN

I.A.166. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 199
Registro de Martorell n.º 1
CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO
ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE: NO PROCEDE CUANDO SE HA INTERPUESTO RECURSO

I.A.167. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 200
Registro de Ponteareas
PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA: LICENCIA

I.A.168. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 201
Registro de Santiago de Compostela n.º 1
PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO CON LA NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGATARIOS DE COSA ESPECÍFICA

I.A.169. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 201
Registro de Castuera
ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

I.A.170. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 202
Registro de Valencia n.º 17
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC

I.A.171. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 203
Registro de Alicante n.º 3
ANOTACIONES PREVENTIVAS: NUMERUS CLAUSUS

I.A.172. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 204
Registro de Alicante n.º 5
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 671 LEC

I.B. Pedro Ávila Navarro 206

I.B.1. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 206
Hipoteca: Constitución: El control notarial de transparencia; función notarial y registral

I.B.2. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 15 Y 28 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 206
Hipoteca: Interés de demora: En préstamos sujetos a la L. 5/2019 el interés de demora de tres puntos sobre el ordinario no admite pacto en contrario

I.B.3. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 207
Herencia: El acta de cierre de declaración de herederos ab intestato no necesita acompañarse del acta inicial

I.B.4. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 207
Título inscribible: Defecto por código seguro de verificación ilegible

Bienes públicos: No son calificables los requisitos para permuta de bienes municipales que está ordenada judicialmente
Documento judicial: No son calificables los requisitos para permuta de bienes municipales que está ordenada judicialmente

I.B. 5. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 208
Descripción de la finca: Las dudas de identidad no justifican la suspensión de iniciación del expediente del art. 199 LH

I.B.6. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 15, 17, 22 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 208
Hipoteca: Constitución: Comprobación por el notario del depósito registral de las condiciones generales de la contratación

I.B.7. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 209
Hipoteca: Constitución: El control notarial de transparencia; función notarial y registral

I.B.8. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 210
Hipoteca: Interés remuneratorio: Bonificación del tipo con determinadas condiciones
Hipoteca: Interés de demora: Bonificación del tipo con determinadas condiciones

I.B.9. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 211
Herencia: Conmutación del usufructo vidual, usufructo sucesivo y heredera menor

I.B.10. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 211
Inmatriculación: Está derogada la exigencia de que la finca esté catastrada a nombre del titular

I.B.11. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 212
Bienes gananciales: La liquidación de la sociedad con contraprestaciones en dinero debe identificar los medios de pago

I.B.12. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 212
Rectificación del Registro: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

I.B.13. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 213
Rectificación del Registro: Necesita consentimiento de los titulares o resolución judicial

I.B.14. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 213
Impuestos: La solicitud de prórroga en el de «plus valía» equivale a la declaración tributaria

I.B.15. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 214
Obra nueva: Cabe la declaración sobre finca procedente de concentración parcelaria
Concentración parcelaria: Puede declararse una obra nueva sobre la finca procedente de concentración
Concentración parcelaria: Las fincas resultantes pueden ser georreferenciadas

I.B.16. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 214
Concurso de acreedores: La venta de una unidad productiva requiere escritura pública
Título inscribible: Debe contener la descripción de los inmuebles a que se refiere

I.B.17. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 215
Anotación preventiva de embargo: En la ejecución de embargo sobre otro embargo debe intervenir el titular de la finca

I.B.18. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 215
Obra nueva: En la venta sin seguro de vivienda unifamiliar para uso propio debe acreditarse el uso por el autopromotor

I.B.19. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 21 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 216
Impuestos: La nota de afección al de sucesiones no puede cancelarse con justificación de la autoliquidación

I.B.20. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 21 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 216
Inmatriculación: La certificación catastral debe coincidir exactamente con la descripción del título

I.B.21. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 21 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 216
Hipoteca: Constitución: No sujeción a la L. 2/2009 ni a la L. 5/2019 de la contratada para actividad empresarial de no consumidores

I.B.22. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 21 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 217
Rectificación del Registro: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

I.B.23. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 22 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 218
Herencia: Sustitución fideicomisaria: Interpretación del testamento que la establece

I.B.24. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 218
Hipoteca: Constitución: El asesoramiento previo debe cumplirse y constar respecto del hipotecante no deudor

I.B.25. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 219
Representación: Justificación anterior al art. 98 L. 24/27.12.2001

I.B.26. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 219
Herencia: No puede inscribirse con copia simple del acta de declaración de herederos abintestato
Título inscribible: Debe presentarse documento auténtico

I.B.27. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 220
Separación y divorcio: Debe presentarse documento auténtico
Título inscribible: Debe presentarse documento auténtico

I.B.28. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 220
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la transmisión otorgada por persona distinta del titular registral
Documento judicial: No puede inscribirse la resolución en procedimiento no seguido contra el titular registral

I.B.29. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 220
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

I.B.30. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 221
Cataluña: Anotación de reclamación de legítima y sus efectos de garantía real
Recurso gubernativo: Competencia de la Direcció General de Dret i de Entitats Juridiques en asuntos de Derecho catalán

I.B.31. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 222
Herencia: Eficacia de la «cautela socini»

I.B.32. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 222
Hipoteca: Constitución: Comprobación por el notario del depósito registral de las condiciones generales de la contratación
Hipoteca: Constitución: El control notarial de transparencia; función notarial y registral

I.B.33. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 223
Herencia: Interpretación de una sustitución fideicomisaria de residuo

I.B.34. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 224
Titular registral: Error en el apellido que no induce a confusión

I.B.35. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 224
Hipoteca: Puede constituirse en garantía de varias obligaciones que tengan conexión o dependencia

I.B.36. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 224
Derecho de opción: No puede constituirse en garantía de una obligación

I.B.37. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 225
Separación y divorcio: Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública
Título inscribible: Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública

I.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2020)..... 225
Rectificación del Registro: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

I.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2020)..... 226
Hipoteca: Constitución: El control notarial de transparencia; función notarial y registral

I.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2020)..... 226
Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral

I.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2020)..... 227
Representación: Es correcto el juicio notarial de suficiencia para el acto a que se refiere la escritura

I.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2020)..... 227
Hipoteca: Vencimiento anticipado: Requisitos de la cláusula en la L. 5/2019

I.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2020)..... 228
Régimen económico matrimonial: Para la inscripción de la finca como privativa es necesaria la inscripción de la capitulaciones en el Registro Civil

I.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2020)..... 228
Anotación preventiva de embargo: No puede tomarse sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido
Principio de tracto sucesivo: No puede tomarse anotación de embargo sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido

I.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2020)..... 229
Obra nueva: Su inscripción en Baleares requiere licencia de primera ocupación

I.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)..... 229
Hipoteca: Constitución: El control notarial de transparencia; función notarial y registral

I.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)..... 230
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la transmisión otorgada por persona distinta del titular registral

I.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)..... 231
Anotación preventiva de embargo: Por deudas del heredero del titular registral debe acreditarse esa cualidad

I.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)..... 231
Hipoteca: Cancelación: Será necesario el consentimiento del acreedor o resolución judicial

I.B.50 RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)..... 232
Urbanismo: Preferencia de la afección por gastos de urbanización sobre otras cargas anteriores o posteriores

I.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)..... 233
Rectificación del Registro: Acompañamiento del título rectificado
Rectificación del Registro: Cabe la representación gráfica alternativa si reúne los requisitos establecidos

I.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)..... 234
Hipoteca: Ejecución: No pueden ejecutarse simultáneamente dos hipotecas

I.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)..... 234
Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral

I.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)..... 235
División y segregación: El destino urbanístico de la finca segregada como requisito de la segregación

I.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)..... 235
Representación: Constancia de la inscripción en el Registro Mercantil de los poderes de inscripción obligatoria

I.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)..... 236
Hipoteca: Constitución: Sujeción a la L. 5/2019 de la contratada con independencia de que su destino sea o no residencial
Hipoteca: Constitución: Comprobación por el notario del depósito registral de las condiciones generales de la contratación
Hipoteca: Constitución: El control notarial de transparencia; función notarial y registral

I.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)..... 236
Sociedad limitada: Participaciones: Posibilidad de valoración a efectos del derecho de preferente adquisición en junta universal unánime

I.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)..... 237
División y segregación: Es inscribible sin nueva descripción la operación sobre finca sobre la que se ha practicado una segregación

I.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)..... 237
Bienes gananciales: Herencia de bienes «confesados»

I.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)..... 238
Titular registral: Necesidad de que consten las circunstancias personales

I.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020) 238
Inmatriculación: La descripción de la finca no puede rectificarse unilateralmente

I.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020) 238
Anotación preventiva de embargo: No puede tomarse sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido
Principio de tracto sucesivo: No puede tomarse anotación de embargo sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido

I.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020) 239
Obra nueva: La declaración no requiere licencia de demolición de la obra anterior

I.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020) 239
Hipoteca: Cancelación: No se puede cancelar la hipoteca por mandamiento que ordena la cancelación de la nota de certificación

I.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020) 240
Rectificación del Registro: La de un departamento en propiedad horizontal requiere acuerdo de la junta
Propiedad horizontal: La rectificación de un departamento requiere acuerdo de la junta

I.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020) 240
Rectificación del Registro: Dudas no fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

I.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020) 241
Rectificación del Registro: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH
Rectificación del Registro: Defensa del dominio público en el expediente del art. 199 LH
Bienes públicos: Defensa del dominio público en el expediente del art. 199 LH

I.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020) 241
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
Asiento de presentación: No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción

I.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020) 242
Herencia: La renuncia a la legítima no confiere el derecho a los descendientes del legitimario
Herencia: Por renuncia al legado de legítima suceden los sustitutos vulgares por concepto de legatarios

I.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020) 243
Rectificación del Registro: Rectificación de una titularidad antigua por reconocimiento de representación indirecta
Representación: Rectificación de una titularidad antigua por reconocimiento de representación indirecta

I.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020) 243
Prohibición de disponer: La administrativa tiene prioridad sobre actos presentados después
Bienes gananciales: La disolución de la sociedad no se produce hasta la firmeza de la sentencia de separación o divorcio
Separación y divorcio: La disolución de la sociedad de gananciales no se produce hasta la firmeza de la sentencia

I.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020) 244
Concurso de acreedores: Los créditos de derecho público están exceptuados del régimen preconcursal

I.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020) 244
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la transmisión otorgada por persona distinta del titular registral

I.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020) 245
Calificación registral: Calificación registral de documento administrativo
Documento administrativo: En el apremio administrativo fiscal no cabe la adjudicación directa por fallo de la subasta

I.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020) 245
Calificación registral: Posibilidad de una segunda calificación sobre el mismo documento

I.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020) 246
Anotación preventiva de embargo: No puede tomarse sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido
Principio de tracto sucesivo: No puede tomarse anotación de embargo sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido
Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral
Calificación registral: Calificación registral de documentos judiciales

I.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020) 247
Hipoteca: Ejecución: No pueden ejecutarse simultáneamente dos hipotecas

I.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 247
Hipoteca: Constitución: El control notarial de transparencia; función notarial y registral

I.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 247
Urbanismo: La donación de partes indivisas por sí sola no evidencia parcelación urbanística
División y segregación: La donación de partes indivisas por sí sola no evidencia parcelación urbanística
División y segregación: Ante la formación de fincas inferiores a la unidad mínima, el registrador debe notificar a la autoridad agraria

I.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 248
Condición resolutoria: No puede cancelarse por caducidad a instancia del anotante de un embargo

I.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 249
Rectificación del Registro: El expediente del art. 201 LH no requiere aportación del título del promotor

I.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 250
Calificación registral: No se puede calificar el fondo de la resolución judicial

I.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 250
Recurso gubernativo: Efectos de la anulación de una resolución de la Dirección General por sentencia firme

I.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 251
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
Bienes gananciales: El posible carácter privativo del precio ha de acreditarse por prueba documental pública

I.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 252
Asiento de presentación: No procede el de documento calificado y con recurso resuelto o por resolver

I.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 253
Condición resolutoria: Debe constar el precio aplazado correspondiente a cada finca
Calificación registral: La inscripción parcial debe solicitarla el interesado

I.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 253
Costas: Acreditación de la no invasión del dominio público marítimo-terrestre por certificación del Servicio

I.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 254
Hipoteca: Constitución: Comprobación por el notario del depósito registral de las condiciones generales de la contratación

I.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 254
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
Asiento de presentación: No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción

I.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 254
Calificación sustitutoria: No puede añadir nuevos defectos ni puede recurrirse
Capitulaciones matrimoniales: Inscripción en el Registro Civil e inscripción del divorcio

I.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 255
Rectificación del Registro: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

I.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 256
Obra nueva: La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada

I.B.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 256
Compraventa: Sobre identificación de medios de pago

I.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 257
Inmatriculación: La disolución de comunidad es título inmatriculable si no se hace artificialmente para ello

I.B.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 257
Régimen económico matrimonial: No es necesaria su consignación en actos mortis causa
Titular registral: En actos mortis causa no es necesario consignar el régimen económico matrimonial

I.B.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 258
Obra nueva: El libro del edificio no es obligatorio en la obra declarada por antigüedad
Obra nueva: El certificado de eficiencia energética no es obligatorio en la obra declarada por antigüedad
Obra nueva: La exención del seguro al autopromotor no es aplicable a la declaración de varias viviendas por sendos propietarios
Obra nueva: La licencia municipal no es exigible en la obra declarada por antigüedad

I.B.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 259
Hipoteca: Interés de demora: Puede garantizarse solo en parte

I.B.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020) 259
Vivienda familiar: Declaración sobre el carácter de la vivienda en los actos dispositivos

I.B.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020) 259
Extranjeros: Justificación de la equivalencia del documento extranjero
Título inscribible: Justificación de la equivalencia del documento extranjero
Herencia: Es necesario acompañar el acta de protocolización del testamento ológrafo
Herencia: Es necesario acreditar el fallecimiento del causante
Impuestos: Es necesario el NIF de la legitimaria que se da por pagada
Herencia: Es necesario el NIF de la legitimaria que se da por pagada

I.B.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020) 261
Elevación a público de documento privado: Puede ser simplemente recognoscitiva o también complementadora del documento privado

I.B.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020) 261
Condición resolutoria: Para la resolución es necesaria la consignación aunque no haya cargas posteriores

I.B.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020) 262
Separación y divorcio: Es inscribible la sentencia de separación aun sin liquidación de la sociedad de gananciales

I.B.103. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020) 263
Rectificación del Registro: Necesita consentimiento de los titulares o resolución judicial

I.B.104. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020) 263
Rectificación del Registro: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

I.B.105. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020) 263
Exceso de cabida: Necesidad de la certificación catastral en Derecho transitorio

I.B.106. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020) 264
Inmatriculación: Dudas fundadas de coincidencia de la finca con otra ya inscrita

I.B.107. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020) 264
Opción de compra: Para la cancelación de cargas posteriores es necesaria la consignación del precio

I.B.108. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020) 265
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la transmisión otorgada por persona distinta del titular registral
Propiedad horizontal: La reserva del derecho de vuelo no inscrita no puede perjudicar a terceros

I.B.109. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020) 266
Vías pecuarias: La «anotación preventiva marginal» requiere iniciación del procedimiento de deslinde

I.B.110. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020) 266
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

I.B.111. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020) 267
Rectificación del Registro: Requiere consentimiento de los titulares posteriores que pudieran ser perjudicados

I.B.112. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2020) 267
Concurso de acreedores: No puede tomarse embargo sobre bienes del concursado sin pronunciamiento del juez sobre el carácter de los bienes
Anotación preventiva de embargo: No puede tomarse embargo sobre bienes del concursado sin pronunciamiento del juez sobre el carácter de los bienes

I.B.113. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2020) 268
Dación en pago: No tienen que acreditarse los medios de pago si se justifica la compensación de créditos

I.B.114. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2020) 268
Inmatriculación: Dudas no fundadas del registrador sobre la identidad de la finca

I.B.115. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2020) 269
Hipoteca: Modificaciones posteriores: Subrogación en el préstamo hipotecario garantiza sobre concesión y autorización administrativa

I.B.116. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2020) 269
Obra nueva: Licencia de primera ocupación que no puede entenderse concedida por silencio administrativo

I.B.117. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2020) 270
Propiedad horizontal: Inscripción de acuerdo mayoritario aunque haya un tercer adquirente de departamento

I.B.118. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2020) 271
Propiedad horizontal: La rectificación de descripción de un local requiere acuerdo de la junta y consentimiento de su titular

I.B.119. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2020) 271
Inmatriculación: La certificación de inicio del expediente del art. 203 LH debe ser la pedida por el notario
Inmatriculación: En la certificación de inicio del expediente del art. 203 LH el registrador debe exponer las dudas presentadas

I.B.120. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2020) 272
Herencia: Interpretación del testamento ológrafo
Herencia: Sustitución fideicomisaria: Interpretación de que existe aunque no se exprese técnicamente

I.B.121. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2020) 273
Inmatriculación: No puede repetirse la cancelada por falta de edictos cuando la finca ya está inmatriculada a favor de otros

I.B.122. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2020) 273
Hipoteca: Constitución: No puede fijarse un vencimiento superior al de la obligación garantizada

I.B.123. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2020) 274
Impuestos: Justificación del pago mediante recibo que identifica los detalles del expediente

I.B.124. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 14 DE JULIO DE 2020) 274
Título inscribible: Lo es el pago de dividendo en especie mediante la transmisión de una finca
Sociedad anónima: Dividendos: Es título inscribible el pago de dividendo en especie mediante la transmisión de una finca

I.B.125. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 14 DE JULIO DE 2020) 275
Anotación preventiva de suspensión: Solo procede cuando el defecto señalado por el registrador es subsanable

I.B.126. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 23 DE JULIO DE 2020): 275
Rectificación del Registro: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

I.B.127. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 23 DE JULIO DE 2020): 276
Título inscribible: Además del consentimiento del titular es necesario un título material
Propiedad horizontal: Para la inscripción del derecho de vuelo es necesario un título material de adquisición
Propiedad horizontal: Validez y requisitos de la cláusula de libre división o agrupación de los departamentos
Propiedad horizontal: La cláusula de libre división de los departamentos requiere de método de cálculo de nuevas cuotas

I.B.128. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 23 DE JULIO DE 2020): 277
Reanudación del tracto: No procede el expediente cuando se ha adquirido del titular registral o sus herederos
Reanudación del tracto: No procede el expediente cuando existe la titulación intermedia

I.B.129. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 23 DE JULIO DE 2020): 277
Anotación preventiva de embargo: Después del convenio concursal debe sujetarse a él si no es por créditos contra la masa
Concurso de acreedores: Después del convenio un embargo debe sujetarse a él si no es por créditos contra la masa

I.B.130. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020) 278
Publicidad registral: Denegación de certificación para el traslado de finca a otro Registro

I.B.131. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020) 279
Hipoteca: Ejecución: Entrega del precio del remate cuando no resultan terceros de la certificación de cargas

I.B.132. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020) 279
Propiedad horizontal: No puede modificarse un elemento privativo sin inscribir previamente el régimen

I.B.133. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 y 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020) 279
Obra nueva: Procedencia de la nota marginal dispuesta por el Ayuntamiento en la declaración de obra por antigüedad

I.B.134. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020) 280
Hipoteca: Ejecución: Inscripción de la ejecución por una entidad que había transmitido el crédito hipotecario

I.B.135. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020) 281
División y segregación: Deben constar las representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas segregadas y del resto
Catastro: No puede hacerse constar la representación gráfica georreferenciada por certificación no coincidente con la descripción de la finca
Descripción de la finca: No puede hacerse constar la representación gráfica georreferenciada por certificación no coincidente con la descripción de la finca

I.B.136. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020) 282
Rectificación del Registro: El procedimiento del art. 199 LH se inicia a instancia del titular y no de oficio
Rectificación del Registro: El procedimiento del art. 199 LH se entiende solicitado cuando se rectifica la descripción

I.B.137. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020) 282
Rectificación del Registro: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

I.B.138. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020) 283
Titular registral: Necesidad de que consten las circunstancias personales
Descripción de la finca: Es necesario que conste en el título inscribible

I.B.139. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020) 283
Documento judicial: Las sentencias declarativas o constitutivas son directamente inscribibles
Documento judicial: Sólo llevan aparejada ejecución las resoluciones de condena y las de homologación de transacciones y acuerdos

I.B.140. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020) 284
Urbanismo: No puede rectificarse una reparcelación firme e inscrita sin consentimiento de los titulares

I.B.141. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020) 284
Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial
Publicidad registral: No puede darse publicidad para finalidades distintas de las propias de la institución registral
Publicidad registral: El Registrador ha de calificar el interés legítimo y qué datos ha de incluir o excluir de la información
Publicidad registral: Publicidad y protección de datos

I.B.142. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020) 285
Documento judicial: Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía

I.B.143. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020) 285
Rectificación del Registro: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH
Rectificación del Registro: Sobre la anotación preventiva por imposibilidad del registrador en el expediente del art. 199 LH

I.B.144. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020) 286
Rectificación del Registro: El expediente del art. 199 LH es aplicable a cualquier exceso de cabida

I.B.145. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 287
Hipoteca: Constitución: Excepción a las normas L. 5/2019 cuando el prestatario es empleado del prestamista

I.B.146. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 288
Propiedad horizontal: El acuerdo de limitación del arrendamiento vacacional requiere unanimidad

I.B.147. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 288
Bienes gananciales: La disolución de comunidad con participación ganancial requiere consentimiento del cónyuge
Comunidad: La disolución de comunidad con participación ganancial requiere consentimiento del cónyuge

I.B.148. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 289
Reanudación del tracto: No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral
Reanudación del tracto: Aunque el promotor sea causahabiente del titular registral debe expedirse la certificación inicial
Publicidad registral: Expedición de certificación inicial de expediente de reanudación del tracto

I.B.149. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 290
Obra nueva: Rehabilitación del edificio y dispensa del seguro decenal
Descripción de la finca: Observaciones sobre error en los linderos

I.B.150. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 291
Fuero del Baylío: La comunidad universal se forma a la disolución del matrimonio y los bienes se liquidan como gananciales
Bienes gananciales: Los bienes del Fuero del Baylío se liquidan como gananciales

I.B.151. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 291
Extranjeros: El poder extranjero para otorgar documento público español debe ser equivalente al documento público
Representación: El poder extranjero para otorgar documento público español debe ser equivalente al documento público
Extranjeros: El juicio notarial de suficiencia de un poder extranjero supone el de equivalencia
Representación: El juicio notarial de suficiencia de un poder extranjero supone el de equivalencia

I.B.152. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 292
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la transmisión otorgada por persona distinta del titular registral
Título inscribible: No puede inscribirse una sentencia que no se refiere a ninguna finca registral

I.B.153. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 292
Inmatriculación: No pueden inmatricularse varias fincas con una única referencia catastral
Inmatriculación: Actuación en caso de duda de invasión del dominio público

I.B.154. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 294
Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial
Publicidad registral: La doctrina sobre el interés legítimo es aplicable la información sobre asientos de presentación

I.B.155. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 294
Separación y divorcio: Convenio de liquidación separado, pero integrado dentro del decreto de divorcio

I.B.156. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 295
Anotación preventiva de demanda: No puede tomarse sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del demandado
Anotación preventiva de demanda: Sobre bienes inscritos como gananciales requiere demandar a los dos cónyuges

I.B.157. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 295
Hipoteca: Constitución: Comprobación por el notario del depósito registral de las condiciones generales de la contratación

I.B.158. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 295
Asiento de presentación: No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción
Asiento de presentación: No procede el de solicitud de actuaciones que no corresponden a registrador

I.B.159. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 296
Hipoteca: Ejecución extrajudicial: El acta solo se suspende por las causas legales o reglamentarias
Hipoteca: Ejecución extrajudicial: El título inscribible es la escritura pública final

I.B.160. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 297
Extranjeros: El conocimiento de su régimen económico matrimonial es preferente a la remisión del art. 92 RH

Extranjeros: El régimen alemán de participación exige la proporción en que adquieren los cónyuges

I.B.161. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 297
Arrendamiento urbano: En la compraventa, aunque se diga que el inmueble está ocupado, debe resultar si hay o no arrendamiento

I.B.162. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 298
Dación en pago: Negocio complejo en el que no hay derecho de preferente adquisición del arrendatario

I.B.163. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 298
Herencia: Actos que no se pueden ejecutar sino con la cualidad de heredero

I.B.164. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 299
Expropiación forzosa: Necesidad de intervención del propietario en la ocupación directa con pago en especie
Expropiación forzosa: El poder para pleitos no faculta para representar en expropiación forzosa

I.B.165. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 300
Condición resolutoria: No procede una anotación preventiva de resolución sin procedimiento judicial

I.B.166. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 301
Prenda sin desplazamiento: Puede constituirse sobre derechos de planes de pensiones subordinada a la disponibilidad de estos

I.B.167. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 301
Hipoteca: Ejecución: Es necesario demandar y requerir de pago al tercer poseedor anterior a la certificación de dominio y cargas
Hipoteca: Ejecución: Excepción a la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor ya notificado del procedimiento

I.B.168. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 302
Propiedad horizontal: El acuerdo de limitación del arrendamiento vacacional requiere unanimidad
Propiedad horizontal: La prohibición de arrendamiento turístico y su cuórum

I.B.169. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 303
Herencia: Basta la declaración del heredero sobre la inexistencia de descendientes del desheredado

I.B.170. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 303
Hipoteca: Interés de demora: Su garantía hipotecaria no tiene que guardar la misma diferencia con el interés ordinario

I.B.171. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 304
Inmatriculación: En el expediente notarial del art. 203 LH debe notificarse a titulares catastrales y registrales
Inmatriculación: La certificación del art. 203 LH debe advertir de la divergencia entre certificación catastral y representación gráfica

I.B.172. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 305
División y segregación: Deben constar las representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas segregadas y del resto

I.B.173. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 305
Rectificación del Registro: Puede hacerse con demanda contra el titular registral sin demanda a los intermedios
Reanudación del tracto: Demanda contra el titular registral y titulares intermedios

I.B.174. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 306
Asiento de presentación: No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción
Asiento de presentación: No procede el de solicitud de actuaciones que no corresponden a registrador

I.B.175. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 306
Bienes gananciales: Pueden inscribirse como privativos los bienes declarados como tales por los cónyuges

I.B.176. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 307
Herencia: Incompatibilidad del heredero colegatario y el colegatario no heredero
Herencia: Facultades del contador partidor

I.B.177. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 308
Hipoteca: Constitución: Excepción a las normas L. 5/2019 cuando el prestatario es empleado del prestamista

I.B.178. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 308
Derecho notarial: El notario debe exigir certificación o manifestación sobre activos esenciales de una sociedad
Calificación registral: La certificación o manifestación sobre activos esenciales societarios no es requisito de la inscripción

I.B.179. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 309
Titular registral: Inscripción a favor de fondos de titulización hipotecaria

I.B.180. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 310
Inmatriculación: Documentación que no es reveladora de que haya sido elaborada a ese solo efecto

I.B.181. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 310
Fe pública registral: La suspensión del art. 28 LH protege al sucesor real frente al aparente, no solo al legitimario
Fe pública registral: La suspensión del art. 28 LH se aplica aunque no haya legitimarios o la legítima sea un derecho de crédito

I.B.182. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020) 311
Herencia: La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la liquidación de la sociedad de gananciales

I.B.183. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020) 312
Bienes gananciales: La disolución de comunidad sobre finca ganancial requiere consentimiento de los dos cónyuges

I.B.184. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020) 312
Herencia: Sustitución fideicomisaria: El caso de la sustitución se aplica al instituido y a los sucesivos sustitutos

I.B.185. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020) 313
Rectificación del Registro: Dudas no fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

I.B.186. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020) 313
Anotación preventiva de embargo: Derecho transitorio sobre la anotación prorrogada

I.B.187. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 313
Inmatriculación: Dudas no fundadas del registrador sobre la identidad de la finca

I.B.188. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 314
Fundaciones: Requisitos de la enajenación de inmuebles

I.B.189. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 314
Hipoteca: Ejecución: La ejecución por impago parcial requiere advertencia expresa y detallada

I.B.190. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 315
Propiedad horizontal: Inscripción parcial del acuerdo de limitación del arrendamiento vacacional

I.B.191. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 315
Vivienda familiar: Declaración sobre el carácter de la vivienda en los actos dispositivos

I.B.192. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 316
Asiento de presentación: No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción
Asiento de presentación: No procede el de solicitud de actuaciones que no corresponden a registrador

I.B.193. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 316
Obra nueva: El certificado del arquitecto director de la obra no necesita visado colegial
Obra nueva: La declaración no exige coincidencia total con la certificación catastral

I.B.194. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 317
Obra nueva: Procedencia de la nota marginal dispuesta por el Ayuntamiento en la declaración de obra por antigüedad

I.B.195. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 317
Concentración parcelaria: Venta de la finca de origen en lugar de la finca de reemplazo

I.B.196. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 318
Herencia: Declaración de herederos ab intestato an favor de la Generalitat Valenciana

I.B.197. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 318
Impuestos: Justificación por comunicación y recepción del Ayuntamiento para el impuesto de plus valía

I.B.198. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 319
Costas: Acreditación de la no invasión del dominio público marítimo-terrestre por certificación del Servicio

I.B.199. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 319
Rectificación del Registro: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 201 LH

I.B.200. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 320
Arrendamiento urbano: Procede el derecho de preferente adquisición de arrendatario en venta de cuotas indivisas

I.B.201. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 321
Hipoteca: No sujeción a la L. 5/2019 de la hipoteca en favor de sociedad de garantía recíproca

I.B.202. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 322
Vinculación «ob rem»: Necesaria disposición conjunta de la finca principal y la vinculada
Propiedad horizontal: Para la vinculación a elementos privativos de propiedad horizontal no es necesario el acuerdo de la junta

I.B.203. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 322
Rectificación del Registro: La de asientos ordenados por la autoridad judicial solo se cancelan por decisión judicial

I.B.204. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 323
Rectificación del Registro: Dudas fundadas (y no) en la tramitación del expediente del art. 199 LH

I.B.205. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)..... 324
Obra nueva: La georreferenciación de la porción de suelo ocupada no es necesaria en elevación de nuevas plantas
Descripción de la finca: El nombre de calle y número de policía dependen de la autoridad administrativa

I.B.206. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 324
Herencia: Amplísimas facultades del cónyuge comisario vasco

I.B.207. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 325
Herencia: Sustitución fideicomisaria de residuo: Eficacia

I.B.208. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 326
Reanudación del tracto: No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral
Reanudación del tracto: Aunque el promotor sea causahabiente del titular registral debe expedirse la certificación inicial
Publicidad registral: Expedición de certificación inicial de expediente de reanudación del tracto

I.B.209. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 326
Propiedad horizontal: Legalización del libro de actas de una comunidad no inscrita

I.B.210. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 327
Anotación preventiva de demanda: No es anotable la demanda en que no se ejercita una acción real

I.B.211. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 327
División y segregación: Inscripción sin licencia cuando ha prescrito la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística
División y segregación: Facultad de la Administración de considerar la finca indivisible

I.B.212. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 328
Hipoteca: Interés de demora: Su garantía hipotecaria no tiene que guardar determinada diferencia con el interés ordinario

I.B.213. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 328

Concurso de acreedores: La adquisición finca por la concursada requiere intervención del administrador concursal

I.B.214. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 328
Asiento de presentación: No está legitimado para presentar el deudor cedido a un fondo de titulización hipotecaria

I.B.215. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 329
Rectificación del Registro: Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 201 LH

I.B.216. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 329
Rectificación del Registro: Dudas no fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

I.B.217. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 330
Herencia: Justificación de cumplimiento en el impuesto sobre sucesiones y donaciones

I.B.218. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 331
Actos inscribibles: No lo es la obligación de hacer determinadas transmisiones en el futuro

I.B.219. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 331
Propiedad horizontal: La «tumbada» con división del terreno requiere licencia como la división

I.B.220. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 332
Herencia: El legatario de cosa determinada debe invenir en la configuración del legado en propiedad horizontal

I.B.221. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 332
Arrendamiento urbano: No hay retracto arrendaticio de un elemento en la venta de todo el edificio

I.B.222. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 332
Hipoteca: Ejecución: El acreedor no puede adjudicarse la vivienda en menos del 70 % del valor de tasación
Calificación registral: El registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en ejecución hipotecaria

I.B.223. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 333
Anotación preventiva de demanda: No es anotable la demanda en que no se ejercita una acción real

I.B.224. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)..... 333
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

I.B.225. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)..... 334
Hipoteca: Aplicación de la L. 5/2019 a consumidores y manifestación sobre este carácter
Hipoteca: Aplicación de la L. 5/2019 a inmuebles residenciales o no

I.B.226. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)..... 335
Hipoteca: No sujeción a la L. 5/2019 de la hipoteca en favor de sociedad de garantía recíproca

I.B.227. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)..... 335
Rectificación del Registro: Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho
Bienes gananciales: Correcta inscripción como gananciales de la venta de cuotas entre comuneros

I.B.228. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)..... 336
Recurso gubernativo: Actuación registral si no se acredita la representación para interponerlo
Hipoteca: Cancelación de la hipoteca flotante y de la hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito
Hipoteca: Ineficacia frente a tercero de modificaciones no inscritas

I.B.229. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)..... 337
Propiedad horizontal: Su formalización por antigüedad requiere acreditar esta y la configuración independiente

I.B.230. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)..... 338
Hipoteca: En la sujeta a la L. 5/2019 debe constar el correo electrónico del hipotecante no deudor

I.B.231. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020) 338
Herencia: Después del Rto. UE 650/2012 solo es necesaria la certificación de últimas voluntades de la residencia

I.B.232. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020) 339
Hipoteca: Interés de demora: Su garantía hipotecaria no tiene que guardar determinada diferencia con el interés ordinario

I.B.233. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020) 339
Anotación preventiva de demanda: No es anotable la demanda en que no se ejercita una acción real

I.B.234. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2020) 340
Extranjeros: Necesidad de probar el Derecho extranjero en la liquidación del régimen económico matrimonial
Extranjeros: Necesidad de probar el Derecho extranjero en la herencia

I.B.235. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2020) 340
Anotación preventiva de demanda: No es anotable la demanda en que no se ejercita una acción real

I.B.236. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2020) 341
Inmatriculación: No es título para ella la permuta de cuotas iguales en una comunidad
Herencia: Sustitución fideicomisaria de residuo: No se purifica por permuta de cuotas iguales en una comunidad

I.B.237. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2020) 341
Obra nueva: «Comunidad valenciana» y dispensa del seguro decenal
Obra nueva: La exención del seguro al autopromotor no es aplicable a la declaración de varias viviendas por sendos propietarios

II RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA MERCANTIL 343
Pedro Ávila Navarro

II.1. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020) 344
Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir la renuncia de poderes por el apoderado

II.2. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 16 Y 17 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 344
Sociedad anónima: Depósito de cuentas: Contenido del informe de gestión

II.3. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 22 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)..... 345
Sociedad anónima: Junta general: No es válida la convocada con menos de 30 días de antelación

II.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2020)..... 345
Sociedad limitada: Junta general: Es válida la previsión de convocatoria por uno solo de los dos administradores mancomunados

II.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2020)..... 346
Buque: La inscripción del buque en el Registro Mercantil se hace por certificación del Registro de la Comandancia de Marina

II.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)..... 346
Sociedad limitada: Cuentas: Debe constar la concreta mayoría con que se aprobaron
Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría

II.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)..... 347
Sociedad limitada: Objeto social: Actividades sujetas a la legislación especial del mercado de valores
Sociedad limitada: Junta general: Es válida la previsión estatutaria de que la asistencia del socio a la junta no revoca la representación

II.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)..... 348
Registro Mercantil: El cierre por falta de depósito de cuentas permite inscribir el cese de administradores pero no el nombramiento
Anotación preventiva de suspensión: No procede estando pendiente el recurso gubernativo

II.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)..... 348
Sociedad limitada: Aumento de capital: En el de compensación de créditos no hay derecho de asunción preferente

II.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)..... 349
Sociedad limitada: Cuentas: El cierre del Registro por falta de depósito de cuentas impide el depósito de las de ejercicios posteriores

II.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020) 349
Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría

II.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020) 350
Derecho notarial: Notificación por correo certificado y notificación personal por el notario
Sociedad limitada: Administración: Notificación del cese al anterior

II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020) 350
Sociedad limitada: Administración: Renuncia del administrador solidario con notificación a nuevo domicilio social

II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020) 351
Derecho notarial: Notificación por correo certificado y notificación personal por el notario
Sociedad limitada: Administración: Notificación del cese al anterior

II.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020) 351
Sociedad limitada: Disolución y liquidación: El acuerdo implica cese de todos los administradores

II.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 352
Sociedad limitada: Administración: La renuncia del administrador no puede inscribirse por copia simple de la escritura

II.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 352
Sociedad anónima: Junta general: Corresponde al presidente apreciar la constitución de la junta
Sociedad limitada: Junta general: Las declaraciones del presidente no vinculan al registrador de modo absoluto

II.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 353
Sociedad limitada: Participaciones: Posibilidad de valoración a efectos del derecho de preferente adquisición en junta universal unánime

II.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020) 353
Sociedad limitada: Impugnación de acuerdos: No pueden inscribirse los declarados nulos por sentencia

II.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020) 353
Hipoteca mobiliaria: Sustitución de la marca gravada por caducidad, y novación de la hipoteca

II.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020) 354
Registro Mercantil Central: No hay cuasi-identidad de «Eversia, SA» con «Evergia, SL» o «Ibersia, SL»

II.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020) 355
Representación: Limitaciones en la calificación registral del juicio notarial de suficiencia

II.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020) 355
Sociedad anónima: Aumento de capital: En compensación de créditos debe ofrecerse a los socios el informe de los administradores
Sociedad anónima: Aumento de capital: El plazo de suscripción debe ajustarse al mínimo previsto por el art. 305.2 LSC
Sociedad anónima: Junta general: Debe aportarse el acta notarial de la junta y no una mera fotocopia

II.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2020) 356
Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de un administrador
Sociedad limitada: Administración: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de un administrador

II.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 23 DE JULIO DE 2020): 357
Sociedad anónima: Junta general: La convocatoria debe hacerse según las previsiones estatutarias

II.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 357
Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría
Sociedad limitada: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor voluntario inscrito
Sociedad limitada: Cuentas: Informe de auditoría favorable, favorable con salvedades, desfavorable o sin opinión

II.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 358
Sociedad anónima: Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría

II.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 358
Representación: Limitaciones en la calificación registral del juicio notarial de suficiencia

II.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 359
Sociedad anónima: Administración: Retribución de los consejeros con funciones ejecutivas

II.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020) 360
Sociedad limitada: Cuentas: Improcedente desistimiento de auditoría por exclusión del socio que la pidió
Sociedad limitada: Exclusión de socios: El procedimiento no termina hasta el pago al socio excluido

II.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 360
Registro Mercantil: El cierre por falta de depósito de cuentas permite inscribir el cese de administradores pero no el nombramiento
Sociedad anónima: Junta general: La convocatoria debe hacerse según las previsiones estatutarias
Sociedad anónima: Junta general: Notificación al antiguo titular de la facultad certificante del art. 111 RRM

II.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 361
Sociedad limitada: Reducción de capital: La garantía de los socios por responsabilidad solidaria no puede ser por cantidad menor que la reducción

II.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 361
Registro Mercantil Central: Hay identidad entre «Unex, SA» y «Unex, SL»

II.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020) 362
Sociedad limitada: La dimisión del administrador solidario debe ser notificada fehacientemente a la sociedad

II.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020) 362
Sociedad anónima: Junta general: La convocatoria debe hacerse según las previsiones estatutarias

II.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020) 363
Sociedad limitada: Junta general: Validez de la convocada por el vicepresidente en defecto de presidente que renunció

Sociedad limitada: Junta general: Posibilidad de celebración en el extranjero
Sociedad limitada: Objeto social: Derecho de separación por modificación sustancial del objeto social

II.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020) 363
Registro Mercantil Central: Hay cuasi-identidad entre «Esmartia, S.L.» y «Smartia, S.L.»

II.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020) 364
Sociedad limitada: Constitución: Insuficiente determinación de los socios constituyentes

II.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 Y 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020) 364
Concurso de acreedores: Mandamiento de cancelación de reserva de dominio cuando lo que hay es un arrendamiento financiero
Concurso de acreedores: Diferente tratamiento de la reserva de dominio y del arrendamiento financiero

II.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020) 365
Registro Mercantil Central: Hay cuasi-identidad entre «ASC & Energy» y otras semejantes

II.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2020) 366
Registro Mercantil Central: No hay cuasi-identidad con partículas distintivas como «MJI», «MMC» y «DLI»

II.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2020) 366
Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de un administrador
Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por revocación del NIF no permite inscribir el cese de un administrador
Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas no permite inscribir el nombramiento de administrador
Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas permite inscribir el cese del administrador

III ACTUALIDAD PARLAMENTARIA 367
María Isabel de la Iglesia Monje

III.1. PROYECTOS DE LEY 368
- Proyecto de Ley por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica. (121/000027) 368

- Proyecto de Ley de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 (procedente del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio). (121/000026) 375
- Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero, para intensificar las reducciones de emisiones de forma eficaz en relación con los costes. (121/000023). 389

IV **NOVEDADES LEGISLATIVAS** 400

IV.1. **RESOLUCIÓN de 21 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se acuerda el restablecimiento de medidas en caso de rebrotes de COVID-19 (BOE 24/07/2020)** 401

IV.2. **LLEI 8/2020, del 30 de juliol, de protecció i ordenació del litoral (DOGC 03/08/2020)** 401

IV.3. **LEY 8/2020, de 30 de julio, de protección y ordenación del litoral (DOGC 03/08/2020)** 401

IV.4. **LLEI 8/2020, del 30 de juliol, de protecció i ordenació del litoral (DOGC 03/08/2020)** 401

IV.5. **LLEI 9/2020, del 31 de juliol, de modificació del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família, i de la Llei 15/2009, de mediació en l'àmbit del dret privat (DOGC 04/08/2020)** 401

IV.6. **LEY 9/2020, de 31 de julio, de modificación del libro segundo del Código civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia, y de la Ley 15/2009, de mediación en el ámbito del derecho privado (DOGC 04/08/2020)** 401

IV.7. **LLEI 10/2020, del 31 de juliol, de modificació de la Llei 14/2010, dels drets i les oportunitats en la infància i l'adolescència, amb relació a l'exempció de copagament als menors orfes tutelats per la Generalitat (DOGC 04/08/2020)** 401

IV.8. **LEY 10/2020, de 31 de julio, de modificación de la Ley 14/2010, de los derechos y las oportunidades en la infancia y la adolescencia, en relación con la exención de copago a los menores huérfanos tutelados por la Generalidad (DOGC 04/08/2020)** 401

I

RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

A. Basilio Javier Aguirre Fernández
B. Pedro Ávila Navarro

I.A.
Basilio Javier Aguirre Fernández

I.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)

Registro de Vigo n.º 6

***INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO:* COINCIDENCIA CON CATASTRO**

En el caso que nos ocupa, no se aportó al Registro de la Propiedad, al tiempo de la calificación recurrida, el título público que acreditara que la parte vendedora hubiera adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de otorgar el titulo público de venta. Suponiendo que cuando se aportara dicho título público previo y se pueda comparar con el título inmatriculador se cumpla el requisito de que «exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador» lo que es evidente es que no se cumple el requisito legal de que exista también identidad, en todo caso, «en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto», pues el título inmatriculador describe la finca con una superficie de sólo 1.800 metros cuadrados, mientras que la certificación catastral aportada se refiere a un recinto gráfico de 3.607 metros cuadrados del cual la finca vendida dice ser sólo una parte.

Para tratar de subsanar las diferencias existentes entre la descripción de la finca en los títulos públicos y la que resulta de la certificación catastral, quienes figuran como compradores en el título público inmatriculador, por sí solos, y sin concurrencia de los vendedores, rectifican unilateralmente en una nueva escritura la descripción de la finca comprada. La escritura rectificatoria supone que estamos ante un nuevo otorgamiento negocial que subsana o rectifica otro anterior, y al que por tanto sustituye, debiendo ajustarse este nuevo otorgamiento a las reglas generales de prestación del consentimiento negocial contenidas en los artículos 1254, 1258, 1259, 1261 y 1262 del Código Civil, exigiéndose en consecuencia el concurso del vendedor en la escritura de complementaria, o su ratificación posterior, conforme al citado artículo 1259 del Código Civil.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7070.pdf

I.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)

Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 6

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO:* SOBRE EL DERECHO HEREDITARIO DEL DEMANDADO**

Lo primero que debe afirmarse es que en el recurso contra la calificación de registradores no cabe tener en consideración más que los documentos que se relacionen directa e inmediatamente

con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en motivos o documentos no presentados en tiempo y forma (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

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 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.

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.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7071.pdf

I.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)

Registro de Albacete n.º 1

***OBRA NUEVA:* NO ES NECESARIA LICENCIA PARA LA PREVIA DEMOLICIÓN**

El defecto 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. Cuestión distinta, no planteada en este caso, sería el determinar los requisitos exigibles en el caso en que se pretendiera simplemente declarar la desaparición de la edificación existente, sea por ruina o por derribo voluntario, y así hacer constar su nueva descripción como solar, y en particular si ello es posible sin intervención técnica ni administrativa alguna, mas no constituye objeto de este expediente.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7072.pdf

I.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)

Registro de Huelva n.º 3

***HIPOTECA:* CANCELACIÓN POR RESOLUCIÓN JUDICIAL**

El testimonio de decreto presentado no es título hábil para la cancelación de la inscripción de hipoteca, y no es título hábil porque no ordena tal cancelación de hipoteca, limitándose a ordenar la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas que consta al margen de la inscripción de hipoteca. Así resulta también de la diligencia de ordenación de 14 de diciembre de 2016 dictada en el mismo procedimiento en la que vuelve a hablarse de «mandamiento por duplicado dirigido al Registro de la propiedad de Huelva-tres para la cancelación de la nota marginal de haberse expedido en fecha 25/10/2011 certificación de dominio y cargas en relación a la finca registral de Huelva n.º 40442». En ningún momento pues, se ordena la cancelación de la hipoteca.

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

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7073.pdf

I.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)

Registro de Inca n.º 1

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

El artículo 199 regula el expediente 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 en el curso de tales actuaciones, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. Conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

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 rechaza la inscripción por el único motivo de existir oposición de los titulares de dos fincas colindantes. Siguiendo la doc-

trina reiterada de esta Dirección General (cfr. «Vistos»), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7075.pdf

I.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)

Registro de San Fernando n.º 2

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

Es doctrina reiterada y consolidada (cfr. «Vistos») que la protección que el Registro de la Propiedad brinda al dominio público no debe referirse únicamente a aquél que conste 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.

Resulta fundamental, para la tutela del dominio público marítimo-terrestre, la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado –hoy, de Seguridad Jurídica y Fe Pública– (apartado 2 del artículo 33 del Reglamento de Costas). Para los supuestos de dudas de invasión de dominio público en la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ha señalado reiteradamente este Centro Directivo que resulta esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente. También ha reiterado esta Dirección General que las dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del expediente, como sucede en el caso que nos ocupa, evitando así dilaciones y trámites innecesarios.

En el caso de este recurso, el dato de que la finca invade el dominio público marítimo-terrestre resulta de la consulta realizada por el registrador a la Sede Electrónica del Catastro y a la Sede del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, de la que resulta que la representación gráfica de la finca cuya inscripción se pretende está íntegramente ubicada en el dominio público marítimo-terrestre deslindado. No nos encontramos ante un caso en el que el registrador manifieste meras dudas o sospechas de que la finca pueda invadir el dominio público sino que manifiesta la certeza de la invasión del dominio público.

Finalmente, cabe hacer referencia a la solicitud de deslinde al amparo del artículo 200 de la Ley Hipotecaria formulada por el recurrente. En primer lugar hay que señalar que se trata de un procedimiento que debe iniciarse ante notario, tal y como prevé el propio precepto en sus dos primeros párrafos. Y en segundo lugar, debe recordarse que, de conformidad con el último párrafo del mismo artículo, «lo dispuesto en este artículo no resultará de aplicación a los inmuebles cuya

titularidad corresponda a las Administraciones Públicas. En este caso, el deslinde se practicará conforme a su legislación específica».

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7076.pdf

I.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)

Registro de Granollers n.º 3

***ASIENTO DE PRESENTACIÓN:* DOCUMENTOS PRIVADOS**

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

El artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, como regla general que, para que puedan ser inscritos los negocios o actos jurídicos inscribibles que se expresan en el artículo 2, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos; siendo las únicas excepciones las expresamente recogidas en la legislación hipotecaria, entre las que no se encuentra el documento privado objeto de este expediente. Por ello, conforme al art. 420 RH es procedente la denegación del asiento de presentación.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7079.pdf

I.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)

Registro de Mieres

***HERENCIA:* SUSTITUCIÓN VULGAR Y LEGÍTIMA**

El artículo 813.2 del Código Civil establece como límite al testador no imponer sobre la legítima «sustitución de ninguna especie». Sin embargo, este precepto se ha interpretado en el sentido de que dicha prohibición se debe matizar en función de los distintos efectos de las diferentes modalidades de sustituciones, de forma que lo esencial es respetar la finalidad de la norma de «no perjudicar» los derechos de legítima de los herederos forzosos. a admisión del llamamiento a los sustitutos vulgares del legitimario que repudia la herencia (o el legado) supondría una restricción o perjuicio de la legítima de los colegitimarios del renunciante, y por ello dicho efecto quedaría sujeto a la interdicción de las disposiciones testamentarias que constituyan un gravamen o limitación de la legítima estricta (artículo 813.2.º del Código Civil). Esta tesis se sostiene también, además de en la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de julio de 2003, en la sentencia

de la Audiencia Provincial de Las Palmas (Sección Quinta), número 114/2007, de 29 de marzo. Por ello, no debe ofrecer duda que los descendientes de un legitimario renunciante no pueden alegar derecho alguno a la legítima, pues han perdido la expectativa de ser legitimarios por razón de la renuncia de su padre. Esto es así, claramente, en la sucesión intestada, porque la renuncia, según resulta de los preceptos citados, se extiende a la estirpe eliminándose con ello el derecho de representación, expandiendo –que no acreciendo– la posición de los restantes.

En consecuencia, en el concreto supuesto de este expediente, renunciada la legítima por el legatario legitimario, los descendientes de este renunciante no son legitimarios, y la posición de los hijos del legitimario, tras renunciar su padre, se modifica en forma sustancial, pues pasan a ser unos herederos extraños a la legítima. Su posición con ello difiere notablemente de la posición de los hijos del legitimario premuerto, desheredado o incapaz por indignidad, supuestos en los que la estirpe, ya sea en la vía testada o intestada, ocupan en cuanto a la legítima estricta la posición de su progenitor (artículos 814, 857 y 761 del Código Civil), y la renuncia extingue la legítima sobre la estirpe, lo que resulta del artículo 985.2 del Código Civil, –«si la parte repudiada fuere la legítima sucederán en ella los coherederos por su derecho propio, y no por el derecho de acrecer»–. La Dirección General de los Registros y del Notariado añade que «nada impide, por supuesto, que se produzca una sustitución vulgar en el legado ordenado en favor de los nietos. Pero el bien o su parte indivisa correspondiente, será recibido por los hijos del renunciante en concepto distinto de la legítima.

En el concreto supuesto de este expediente, la cláusula literal es del tenor siguiente: «Lega a su hijo, Don N. G. S., para el pago de la legítima estricta, la plaza de garaje señalada con el número (...) y si [no] fuese suficiente se complementará con metálico, aunque no hubiere de él en la herencia. Este legatario, será sustituido, en su caso, por sus descendientes». Pues bien, interpretan todos los intervinientes, en su condición de herederos y a falta de albaceas para ello, que el legado se ha de aplicar «en su caso» a los descendientes del legitimario, esto es solo en el «caso» de que los descendientes sean legitimarios (por premoriencia o indignidad del hijo), y que no siendo legitimarios no procede la sustitución. Así, habiendo sido interpretado el testamento en el sentido expresado, por los herederos a falta de albacea nombrado que lo haga, debe ser aceptada la interpretación realizada, sin bien cabe recordar que de los artículos 859 y 860 del Código Civil resultan las obligaciones que tienen todos los herederos de entrega de los legados y del cumplimiento en este punto de la voluntad del testador, a lo que podrían ser requeridos en su caso por quien se creyera con derecho para ello.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7080.pdf

I.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)

Registro de León n.º 4

***REPRESENTACIÓN INDIRECTA:* EFECTOS CIVILES Y REGISTRALES**

La interpretación del artículo 1.717 del Código Civil ha originado una evolución de la doctrina en la que se detectan esencialmente dos posturas diferentes con efectos muy dispares. Sancionada legalmente la eficacia plena de la relación directa entre el representante indirecto y el tercero, aspecto en el que no se plantean dificultades, el problema fundamental surge a la hora de delimitar los efectos entre el representado y el tercero. La jurisprudencia del Tribunal Supremo no ha dudado en

atribuir efectos directos para el representado cuando el carácter ajeno de la gestión del representante indirecto ha quedado suficientemente acreditado (Sentencias de 1 de mayo de 1900, 10 de julio de 1.946, 17 de diciembre de 1959, 22 de noviembre de 1965, 2 de noviembre de 1970, 16 de mayo de 1983, 25 de febrero de 1994, 19 de junio de 1997, 18 de enero de 2.000 y 31 de octubre de 2003).

Admitida la adquisición inmediata de la propiedad por el 'dominus', el siguiente problema que se presenta se concreta en la forma de acreditación de su titularidad que, de momento, puede quedar reservada u oculta. Únicamente es preciso un acto que revele hacia el exterior la titularidad. En esa situación, la vía recta que permitirá acreditar la titularidad del 'dominus' podrá ser voluntaria, mediante la escritura otorgada por el representante y aquel en la que el primero reconozca erga omnes el derecho del último (cfr. artículo 540 del Código Civil). Esta escritura no es, en puridad, una rectificación o modificación del título previo que requiera el otorgamiento por todas las partes implicadas en la relación, incluso el tercero que contrató con el representante, porque lo cierto es que, en la realidad de las cosas, el título previo y la relación contractual establecida y en él documentada no se modifica.

Ahora bien, en relación con la escritura de reconocimiento, no parece suficiente la mera declaración de las partes dirigida a reconocer la titularidad del 'dominus', sino que esa declaración debe estar suficientemente justificada, a fin de acreditar de manera suficiente la existencia de la relación representativa. En este punto, ha de atenderse a cada supuesto fáctico. Desde este punto de vista, aunque resulte discutible la aplicación de la ratificación a la representación indirecta –el artículo 1.259 del Código Civil se refiere estrictamente a la actuación en nombre ajeno– lo que no resulta dudoso es la admisibilidad de una declaración de las partes dirigida a suplir la falta de acreditación previa de la representación o, incluso, a completar la eventual falta de poder de representación del actuante (artículos 1.727 y 1.892 y 1.893 del Código Civil), siempre que esa declaración vaya acompañada de algún hecho o circunstancia que permita afirmar que, atendidas las circunstancias, ha quedado suficientemente evidenciada la relación de representación, lo que obliga necesariamente a atender a las circunstancias de cada caso.

Es doctrina de este Centro Directivo que lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio que, a su vez, ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que sólo si el reconocimiento de dominio tiene la condición de título material transmisivo o declarativo del dominio puede acceder al Registro de la Propiedad, y por ello es necesaria la expresión de la causa (cfr. Resolución de 19 de enero de 1994). De aquí resulta que el reconocimiento de dominio efectuado sin expresión de causa carece de virtualidad traslativa y no procede su inscripción. Pero en el supuesto en estudio no es esa la situación que se produce. La doctrina expuesta ha sido claramente corroborada en las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de mayo y 10 de junio de 2016.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7081.pdf

I.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)

Registro de El Puerto de Santa María n.º 2

***PROHIBICIONES DE DISPONER:* MODALIDADES Y EFECTOS**

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.

También es doctrina reiterada de esta Dirección General distinguir entre dos tipos de prohibiciones: a) Las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil, tratan de satisfacer intereses básicamente privados: 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 habérsele 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. b) 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 frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario 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. No cabe duda que tanto en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto. Y es que en estas últimas la prohibición de disponer no trata de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando la facultad dispositiva del mismo, cual ocurre con las voluntarias, sino que tiende a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal.

En consecuencia, constando anotada una prohibición de disponer que abarca cualquier acto de enajenación, transmisión o de «cualquier operación» ordenada por la Agencia Tributaria, 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.

En cuanto al segundo de los defectos también debe ser confirmado. En este sentido la sentencia de disolución de la sociedad de gananciales aportada como documento complementario, la cual además no es firme, es de fecha 11 de septiembre de 2019, y la fecha de la compraventa es de 17 de diciembre de 2018. En base a ello, no se retrotraen los efectos de la sentencia al momento de la demanda, en cuanto a la disolución de los gananciales. Además como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 22 de febrero y 28 de abril de 2005), el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro –y, por tanto, en el de la Propiedad– produzcan los hechos que afecten al régimen económico matrimonial han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7083.pdf

I.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)

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

***CONCURSO DE ACREEDORES:* EFECTOS DE LAS NEGOCIACIONES PRECONCURSALES SOBRE PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN**

Con carácter previo procede destacar la correcta actuación de la registradora al comprobar la situación preconcursal de la sociedad titular de la finca. El apartado 3 del artículo 5 bis de la Ley Concursal dispone que el secretario judicial, hoy letrado de la administración de justicia, ordenará la publicación en el Registro Público Concursal del extracto de la resolución por la que se deje constancia de la comunicación presentada por el deudor o, en los supuestos de negociación de un acuerdo extrajudicial de pago, por el notario o por el registrador mercantil, en los términos que reglamentariamente se determinen.

Conforme a dicho artículo 5 bis, la comunicación de estas negociaciones al juzgado ante el que deba, en su caso, seguirse el concurso, podrá formularse en cualquier momento antes del vencimiento del plazo establecido en el artículo 5, esto es, dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que hubiera conocido o debido conocer su estado de insolvencia. Pero el efecto principal de la comunicación, que viene recogido en el apartado 4 del citado artículo, es la limitación temporal del inicio de ejecuciones judiciales de bienes que resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor, hasta que, conforme a su primer párrafo, se formalice el acuerdo de refinanciación previsto en el artículo 71 bis.1, se dicte la providencia admitiendo a trámite la solicitud de homologación judicial del acuerdo de refinanciación, se adopte el acuerdo extrajudicial de pagos, se hayan obtenido las adhesiones necesarias para la admisión a trámite de una propuesta anticipada de convenio o tenga lugar la declaración de concurso.

En primer lugar, conforme al artículo 5 bis de la Ley Concursal corresponde al deudor en su comunicación indicar qué ejecuciones se siguen contra su patrimonio y cuáles de ellas recaen sobre bienes que considere necesarios para la continuidad de su actividad profesional o empresarial, lo que se hará constar en el decreto por el cual el secretario judicial tenga por efectuada la comunicación del expediente.

Tratándose de un procedimiento judicial, seria correcta la actuación de la registradora, por cuanto dicha limitación solo afecta a aquellos procedimientos que recaigan sobre bienes que resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor, siendo por lo tanto necesario determinar si las fincas cuyo embargo se pretende anotar tienen dicha característica. No obstante, lo anterior, no puede obviarse el contenido del ultimo inciso del punto 4 del artículo 5 bis, que señala: «Quedan, en todo caso, excluidos de las previsiones contenidas en este apartado los procedimientos de ejecución que tengan por objeto hacer efectivos créditos de derecho público». Y entre los créditos de derecho público se encuentran, entre otros, aquellos para cuya gestión recaudatoria resulte de aplicación el Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social.

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

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7084.pdf

I.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)

Registro de Carrión de los Condes-Frechilla

***PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO:* REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN**

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 consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta del transmitente, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 208).

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7086.pdf

I.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)

Registro de Castellón de la Plana n.º 1

***PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE APREMIO POR DEUDAS A LA SEGURIDAD SOCIAL:* CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS TRÁMITES ESENCIALES**

La aprobación de la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, y de la posterior Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, obligaban a una necesaria adaptación reglamentaria, lo que tuvo lugar mediante la aprobación del Real Decreto 1071/2017, de 29 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Recaudación, aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio. Entre las novedades que se introducen con esta reforma, en lo que ahora nos interesa, destaca la modificación del régimen jurídico de la enajenación de los bienes embargados dentro del procedimiento de apremio, en particular, el procedimiento de subasta, para adaptarlo a los principios emanados del informe elaborado por la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas (CORA) con el objetivo de la agilización y simplificación de dichos procedimientos, así como la potenciación de los medios electrónicos, según se destaca en el Preámbulo del citado Real Decreto 1071/2017. L o que resulta particularmente relevante a los efectos de este expediente, en cuanto a la adju-

dicación directa se elimina como procedimiento posterior y subsiguiente al procedimiento de subasta desierta.

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. Se trata de un procedimiento «posterior y subsiguiente» al procedimiento de subasta, es decir, claramente distinto de éste. Y precisamente se elimina por su menor grado de concurrencia y transparencia como se explica en el propio preámbulo, como «ratio» última de la reforma en este punto.

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, según se desprende de la disposición transitoria decimotercera del Código, conforme al cual «los casos no comprendidos directamente en las disposiciones anteriores se resolverán aplicando los principios que les sirven de fundamento». Todo lo cual impide admitir como criterio de interpretación el basado en la plena equiparación entre la subasta y la enajenación directa, como si de procedimientos o modos de enajenación indiferenciados se tratase, lo que no es posible legalmente ni desde el punto de vista transitorio, ni desde el punto de vista sustantivo o material.

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/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7087.pdf

I.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)

Registro de Campillos

***CALIFICACIÓN REGISTRAL:* ALCANCE CUANDO HA RECAÍDO UNA RESOLUCIÓN DE UN PREVIO RECURSO**

El objeto, alcance y efecto del llamado recurso contra una determinada nota de calificación no es decidir ni proclamar la inscribibilidad o no del documento calificado, sino analizar y resolver sobre la adecuación a derecho de la concreta nota de calificación objeto de recurso, de modo que si tal nota de calificación adoleciera de algún defecto formal, o de falta de motivación suficiente, su revocación por motivos formales en vía de recurso no prejuzga ni proclama que el documento calificado sea inscribible.

Queda fuera de toda duda que la primacía del principio de legalidad exige, para evitar la práctica de asientos contrarios a la legalidad vigente, permitir que el registrador pueda apreciar la existencia de defectos incluso aunque no los hubiera apreciado en una calificación anterior, o resultaran contradictorios con calificaciones anteriores, o fueran apreciados de manera extemporánea.

Lo que no sería respetuoso con la primacía del principio de legalidad sería sostener, como parece ser la petición del recurrente, que porque una nota de calificación registral haya sido revocada en vía de recurso por meras deficiencias formales, el documento calificado haya de ser necesariamente inscrito y obtener así los poderosos efectos jurídicos que la ley otorga a la inscripción, en perjuicio de terceros y/o sin el cumplimiento de los requisitos por los que legalmente ha de velar y vela la calificación registral.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7088.pdf

I.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)

Registro de Antequera

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO:* EFECTOS DE SU CADUCIDAD**

Es doctrina reiterada de esta Dirección General, que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera automáticamente e «ipso iure», una vez que se ha agotado el plazo de su vigencia sin haber sido prorrogadas (cfr. artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, por lo que los asientos posteriores a la anotación caducada ganan rango respecto de aquélla y, en consecuencia, no pueden ser cancelados en virtud de un título –el mandamiento cancelatorio al que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario– que, conforme a dicho precepto y a los artículos 131 y 133 de la Ley Hipotecaria sólo puede provocar la cancelación respecto de asientos no preferentes. En nuestro Derecho registral se sigue un sistema de avance de puestos y no de reserva de rango, por virtud del cual cancelado el asiento correspondiente a un gravamen los posteriores avanzan en posición pasando a ser registralmente cargas anteriores o preferentes.

En cuanto a la posibilidad de inscribir el testimonio de auto de adjudicación de una finca cuando en el momento en que aquél se presenta en el Registro ha caducado la anotación preventiva de embargo correspondiente y dicha finca está ya inscrita a favor de persona distinta de aquella en cuyo nombre el juez otorga la transmisión, los principios de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y legitimación (artículo 38 de la misma ley), incluso el de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) obligan a denegar la inscripción de dicha adjudicación, ya que no es posible practicar asiento alguno que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los asientos vigentes, si no es con el consentimiento del respectivo titular registral o por resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él (artículos 1, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7089.pdf

I.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2020 (BOE 02 DE JULIO DE 2020)

Registro de Ávila n.º 2

***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA:* DOS HIPOTECAS DISTINTAS SOBRE DIFERENTES FINCAS**

Para un correcto análisis de la cuestión suscitada en este recurso, ha de partirse del examen del principio de indivisibilidad de la hipoteca respecto de la obligación garantizada que rige en el derecho hipotecario español, principio que tiene especial repercusión en materias como la posibilidad de cancelación parcial, la subrogación de un nuevo prestatario o, como en el supuesto a que se refiere este expediente, en la ejecución hipotecaria de las distintas fincas gravadas originariamente en una misma escritura. La regla general en nuestro sistema hipotecario es que la simple distribución de la responsabilidad hipotecaria entre varias fincas que exige el artículo 119 de la Ley Hipotecaria, aunque se puede considerar que da lugar a tantas hipotecas como fincas gravadas porque se exige la determinación de la cantidad o parte de gravamen de que cada una pueda responder, no implica la división del crédito garantizado.

Como se deduce de los artículos 120 y 121 de la Ley Hipotecaria, la limitación meramente cuantitativa de la parte del crédito de que deba responder cada finca que se verifica con la distribución de la responsabilidad hipotecaria sólo actúa frente a terceros poseedores, pero queda inoperante entre los contratantes (deudor o hipotecante de deuda ajena) y adquirentes subrogados en la deuda. Así, la regla del artículo 221 del Reglamento Hipotecario, que señala que distribuido el crédito hipotecario entre varias fincas, si alguna de ellas pasa a tercer poseedor, éste podrá pagar al acreedor el importe de la responsabilidad especial de la misma, y, en su caso, el de los intereses correspondientes y exigir la cancelación de la hipoteca en cuanto a la finca o fincas liberadas; confirma que la regla general es que cuando el que paga es el deudor, el acreedor no está obligado a aceptar el pago con ese destino específico.

De todo lo hasta ahora expuesto resulta que la regla de la indivisibilidad de la hipoteca en principio solo desaparece si se pacta expresamente por las partes también la división del crédito de tal manera que cada finca garantice sólo una porción determinada del crédito (artículo 1860 del Código Civil), o si se distribuida la responsabilidad hipotecaria entre las distintas fincas que garantizan un único crédito, una de las fincas es adquirida posteriormente por un tercero, en cuyo caso la división del crédito tiene lugar por disposición legal en virtud del cambio de deudor. También cuando los distintos negocios jurídicos celebrados en torno al mismo, normalmente pactos de modificación o novación «ex» artículo 4 de la Ley 2/1994 de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, escindan o dividan el crédito fácticamente al configurar cada parte del capital inicial en obligaciones absolutamente diferentes. En el momento que se alteran las condiciones financieras básicas de toda obligación, especialmente, plazo de vencimiento, sistema de amortización y tipo de interés, como ocurre en el presente supuesto, figurando circunscrita la parte del capital afectada por cada grupo de nuevas condiciones diferenciadas a la responsabilidad de una o varias fincas, debe entenderse que ello implica que la hipoteca se ha dividido y que la responsabilidad hipotecaria de cada una de esas fincas o de cada grupo de ellas garantiza sólo esa porción determinada del respectivo crédito.

Si no es posible la acumulación de ejecuciones hipotecarias en pago de distintas deudas cuando la garantía recae sobre diferentes fincas, debe entenderse que tampoco procede la presentación simultánea conjunta de acciones hipotecarias en tales supuestos. En definitiva, como señala el registrador de la propiedad calificante, no es posible unificar en una sola demanda

ejecutiva y por una única cantidad global, la reclamación de obligaciones cuyas cláusulas financieras difieren. La certificación de dominio y cargas del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tiene la limitación de no poder ser expedida más que cuando se trata de la ejecución de la obligación concreta garantizada (con las excepciones antes señaladas) por la hipoteca de cuya ejecución se trate, y produce importantes efectos jurídicos como acreditar la legitimación activa del ejecutante, el dar conocimiento público de la existencia de la ejecución hipotecaria, implicar una notificación personal a los acreedores inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca y antes de su expedición, etc.; lo que provoca que solo pueda ser expedida una vez y excluye la aplicación de la doctrina solicitada.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7090.pdf

I.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020)

Registro de Vélez Málaga n.º 2

***HIPOTECA:* NO PUEDE EL REGISTRADOR EXIGIR QUE SE HAGA CONSTAR DE FORMA EXPRESA LA COINCIDENCIA DE LA ESCRITURA CON LA FEIN**

Son varios datos que, de forma reiterada y cumulativa, presuponen y por tanto implican necesariamente que si el notario ha autorizado la escritura de préstamo hipotecario, ello es porque previamente ha controlado la coincidencia de las condiciones del mismo con las comunicadas por la entidad a efectos informativos mediante la Ficha Europea de Información Normalizada: a) El notario, en el acta, ha debido informar y asesorar individualizadamente sobre las cláusulas específicas recogidas en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y en la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE), con referencia expresa a cada una –artículo 15.2.c)–. b) De acuerdo con el mismo artículo 15.2, el notario sólo procederá a la autorización del acta previa a la formalización del préstamo hipotecario cuando haya verificado la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 14.1, entre los cuáles se encuentra la FEIN del préstamo, junto a otros elementos imprescindibles. c) Si no se acredita que se han cumplido todas esas obligaciones a las que se refiere el artículo 14.1, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo, por prohibirlo expresamente el artículo 15.5. d) Al reseñar el acta en la escritura se debe hacer constar de forma expresa, como se ha indicado, «la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en este artículo». Esa afirmación se contrae, entre otras cosas, al hecho de que el prestatario haya recibido la FEIN, y, de nuevo, ello sólo puede hacer referencia a la FEIN del préstamo que se formaliza en dicha escritura, no a otra diferente.

Sin duda, la buena técnica notarial exige que se motive expresa y adecuadamente la decisión de proceder a la autorización de la escritura de préstamo, reseñando, al menos de forma genérica pero clara, los controles sobre la transparencia material que el notario ha realizado con carácter previo a dicha autorización. Ahora bien, ello no significa que se deba exigir, como si de fórmulas rituales se tratara, la mención expresa del cumplimiento de cada uno de los detalles que en su conjunto configuran esa imprescindible transparencia, entre ellos la coincidencia de las condiciones del préstamo con las comunicadas en la FEIN.

Por otra parte, de la referida normativa resulta inequívocamente que no es el registrador sino el notario a quien corresponde comprobar el cumplimiento del principio de transparencia

material mediante la verificación de la documentación acreditativa de que se han observado los requisitos previstos en el artículo 14.1, lo que hará constar en la referida acta notarial previa a la formalización de la escritura; y la función del registrador es calificar la existencia de la reseña de dicha acta (con el contenido expresamente establecido en la ley –número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización–), así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto en el artículo 15 de la ley. Este control notarial del cumplimiento del principio de transparencia material no puede ser revisado por el registrador.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7181.pdf

I.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020)

Registro de Algete

***PARCELACIÓN URBANÍSTICA:* VENTA DE CUOTAS INDIVISAS DE FINCA RÚSTICA**

Esta Dirección General –cfr. Resoluciones de 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero y 15 de abril de 2013– acorde con los pronunciamientos jurisprudenciales, ha ido desarrollando una doctrina, asumiendo tal concepto de parcelación urbanística, siguiendo el proceso que han seguido las actuaciones para soslayar su prohibición y precisamente para protegerse de ellas, trascendiendo la estricta división material de fincas, la tradicional segregación, división o parcelación, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos.

El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, comparte tal toma de posición y así su artículo 79, si bien se halla encabezado por el epígrafe «divisiones y segregaciones», se refiere en su párrafo primero, no sólo a los estrictos supuestos de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, sino también a todo supuesto en que, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiere duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, a cuyo efecto y para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable.

Concurren en el supuesto de hecho circunstancias que llevan a la estimación del recurso: primero: que se ha otorgado escritura de subsanación por el que se suprime toda referencia al pacto de asignación del derecho de uso entre las parcelas, limitándose por tanto la solicitud de inscripción a la cuota indivisa transmitida. Y segundo, que ya está inscrita en el Registro de la Propiedad -por título de compraventa- la participación indivisa del 13,10000% de la finca a favor de un tercero y por ende, también la porción indivisa restante del 86,899563% a favor de la ahora donante en el título objeto de calificación y recurso. En consecuencia, el registrador deberá proceder –como señala el recurrente– conforme a lo dispuesto en los artículos 79 y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Regla-

mento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, acompañando no solo el título de donación sino también la escritura de subsanación (que no se pudo tomar en consideración en la inicial notificación efectuada a la Consejería de Agricultura).

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7183.pdf

I.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020)

Registro de San Boi de Llobregat

CALIFICACIÓN REGISTRAL: **SUSPENSIÓN POR FALTA DE ACREDITACIÓN DE LOS REQUISITOS FISCALES**

CONDICIÓN RESOLUTORIA: **CANCELACIÓN POR CADUCIDAD CONVENCIONAL**

Inicialmente se suspende la calificación por no acreditarse el pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Posteriormente se autoliquida del Impuesto y es objeto de nota de calificación posterior, por lo que entienden los recurrentes que ha habido incumplimiento de la obligación de calificación unitaria que establece el artículo 258 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, esto no es así. En sentido amplio, la calificación registral abarca varios momentos sucesivos: en un primer momento, el registrador ha de calificar y decidir si practica o no el asiento de presentación en el Libro Diario de operaciones; en un segundo momento, a continuación del anterior, ha de calificar si concurre o no alguna causa legal por la que deba suspenderse la calificación sobre el fondo del documento, como podría resultar de la aplicación de los artículos 18, párrafo segundo, y 255 de la Ley Hipotecaria; y finalmente, pero siempre dentro del plazo legal para ello, ha de calificar en su plenitud y de manera global y unitaria el documento presentado a fin de decidir si procede o no practicar los asientos correspondientes en los libros de inscripciones (véase Resolución de 24 de mayo de 2017).

La forma normal de cancelación de la condición resolutoria explícita es la escritura de carta de pago otorgada por el vendedor, conforme a la regla general de titulación publica proclamada en el artículo 3 de la ley hipotecaria. Sólo excepcionalmente se prevén por la ley supuestos de cancelación por caducidad legal o convencional que deben ser objeto de interpretación estricta, ajustado a lo dispuesto en la ley. La ley (art. 82 LH) es clara por tanto al legitimar sólo al titular registral de cualquier derecho sobre la finca para cancelar por prescripción legal las condiciones resolutorias pactadas. Si se tiene en cuenta que por titular registral debe considerarse a quien tiene inscrito algún derecho sobre la finca (véase artículo 38 Ley Hipotecaria), y no a quien tiene meramente a su favor una anotación preventiva -asiento provisional y temporal-, la conclusión es que el anotante de un embargo no dispone a su favor de la facultad excepcional de acudir a la cancelación de la condición resolutoria por prescripción de la facultad resolutoria. La posición jurídica del titular registral es bien distinta que el mero anotante, quien solo goza del efecto de enervar la fe pública frente a terceros, pero no de los demás efectos del sistema registral, como la fe pública, la prioridad o la legitimación registral. Tampoco por vía de entender que ha habido caducidad convencional puede entenderse posible la cancelación de la condición resolutoria por mera instancia, pues en la caducidad convencional hay que estar, en aras del principio de libertad

contractual que cita el propio recurrente (artículo 1255 del Código Civil) a lo pactado en el título constitutivo.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7184.pdf

I.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020)

Registro de Zafra

***PROCEDIMIENTO ART. 201 LH:* REQUISITOS**

La única cuestión objeto de debate en este recurso es si para la tramitación del expediente previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es preciso que sea coincidente la nueva descripción que se pretende hacer constar en el Registro con la que figura en el título de dominio del promotor.

De la simple lectura de los preceptos transcritos hasta ahora resulta una evidente diferencia respecto al inicio del procedimiento según tenga finalidad inmatriculadora o de rectificación de descripción. En el supuesto del expediente de dominio para la inmatriculación se exige la aportación del título de dominio, debiendo ser coincidente la descripción del mismo con la que resulta del Catastro, según se ha expuesto. En este expediente inmatriculador resulta fundamental la acreditación del dominio de la finca pues, no en vano, conforme al artículo 7 de la Ley Hipotecaria «la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el Título VI de esta Ley». A diferencia de ello, en el expediente para la rectificación de descripción de la finca, el artículo 201 expresa como particularidad que su inicio se realiza «mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada», sin que sea, por tanto, preciso aportar el título dominical. En efecto, ello es coherente con el objeto y finalidad de este procedimiento, en el que no se pretende acreditar el dominio de una finca, sino que únicamente se pretende la adecuación de su descripción registral a la realidad física, constando ya inscrito el dominio, por lo que lo relevante será la acreditación de la representación gráfica de la finca, que determina su exacta ubicación y delimitación.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7185.pdf

I.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020)

Registro de Zafra

***PROCEDIMIENTO ART. 201 LH:* REQUISITOS**

La única cuestión objeto de debate en este recurso es si para la tramitación del expediente previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es preciso que sea coincidente la nueva descripción que se pretende hacer constar en el Registro con la que figura en el título de dominio del promotor.

De la simple lectura de los preceptos transcritos hasta ahora resulta una evidente diferencia respecto al inicio del procedimiento según tenga finalidad inmatriculadora o de rectificación de descripción. En el supuesto del expediente de dominio para la inmatriculación se exige la aportación del título de dominio, debiendo ser coincidente la descripción del mismo con la que resulta del Catastro, según se ha expuesto. En este expediente inmatriculador resulta fundamental la acreditación del dominio de la finca pues, no en vano, conforme al artículo 7 de la Ley Hipotecaria «la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el Título VI de esta Ley». A diferencia de ello, en el expediente para la rectificación de descripción de la finca, el artículo 201 expresa como particularidad que su inicio se realiza «mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada», sin que sea, por tanto, preciso aportar el título dominical. En efecto, ello es coherente con el objeto y finalidad de este procedimiento, en el que no se pretende acreditar el dominio de una finca, sino que únicamente se pretende la adecuación de su descripción registral a la realidad física, constando ya inscrito el dominio, por lo que lo relevante será la acreditación de la representación gráfica de la finca, que determina su exacta ubicación y delimitación.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7185.pdf

I.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020)

Registro de Zafra

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

La única cuestión objeto de debate en este recurso es si para la tramitación del expediente previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es preciso que sea coincidente la nueva descripción que se pretende hacer constar en el Registro con la que figura en el título de dominio del promotor.

De la simple lectura de los preceptos transcritos hasta ahora resulta una evidente diferencia respecto al inicio del procedimiento según tenga finalidad inmatriculadora o de rectificación de descripción. En el supuesto del expediente de dominio para la inmatriculación se exige la aportación del título de dominio, debiendo ser coincidente la descripción del mismo con la que resulta del Catastro, según se ha expuesto. En este expediente inmatriculador resulta fundamental la acreditación del dominio de la finca pues, no en vano, conforme al artículo 7 de la Ley Hipotecaria «la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el Título VI de esta Ley». A diferencia de ello, en el expediente para la rectificación de descripción de la finca, el artículo 201 expresa como particularidad que su inicio se realiza «mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada», sin que sea, por tanto, preciso aportar el título dominical. En efecto, ello es coherente con el objeto y finalidad de este procedimiento, en el que no se pretende acreditar el dominio de una finca, sino que únicamente se pretende la adecuación de su descripción registral a la realidad física, constando ya inscrito el dominio, por lo que lo relevante será la acreditación de la representación gráfica de la finca, que determina su exacta ubicación y delimitación

Es consolidada la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. «Vistos») que afirma 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 presente caso, como consta en la nota transcrita en los hechos de esta Resolución y se ha reseñado en el fundamento primero, la duda de la registradora se fundamenta en la magnitud del exceso, en la procedencia de la finca por división material y en constar inscritas «otras fincas» con el mismo número de policía. lo procedente en el caso que nos ocupa será expedir la certificación advirtiendo en la misma las dudas de identidad para que en el curso del procedimiento puedan aportarse los documentos o practicarse las diligencias que se estimen oportunas para tratar despejar tales dudas. Si bien la modificación del número de policía no requiere acudir a este expediente (según prevé el apartado 2 del artículo 201), en la tramitación del mismo puede acreditarse tal modificación, junto a las demás rectificaciones descriptivas que se pretendan. Y aunque no cabe duda que la coincidencia en los datos de situación de la finca que se pretende rectificar con los de otra que ya esté inscrita puede justificar las dudas de identidad por una posible invasión de finca colindante; en el presente caso no resulta de la nota de calificación cuál sea la finca que se ve afectada, ni en qué modo o quién sea el titular que pueda verse afectado a los efectos de intervenir el procedimiento en defensa de sus derechos, si es que se viera perjudicado por la rectificación pretendida.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7186.pdf

I.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020)

Registro de Elche n.º 4

***RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO:* REQUISITOS**

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), 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.

La registradora exige que también haya sido demandada el anterior titular registral que transmitió la finca en el negocio que ahora ha sido calificado como donación, a consecuencia de declaración de simulación contractual. A juicio de este Centro Directivo esta exigencia no puede mantenerse. En primer lugar, porque ni el principio de legitimación registral, ni el de tracto sucesivo imponen que para modificar un asiento tengan que intervenir otras personas que las que aparecen como actuales titulares según el Registro. Y, en segundo término, porque las cuestiones

referidas a la adecuada constitución de la legitimación pasiva en el proceso judicial, en tanto no afecten a la necesaria intervención de los titulares registrales, son apreciadas por el juez en el procedimiento, sin que pueda el registrador, dentro del respeto a los límites que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario establece para la calificación de los documentos judiciales, revisar tal extremo.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7188.pdf

I.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020)

Registro de Ourense n.º 3

***RECURSO GUBERNATIVO:* ÁMBITO**

Ha sido reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid., por todas, Resolución de 14 de julio de 2017), basada en el contenido del citado precepto legal y en la doctrina del Tribunal Supremo (vid. Sentencia, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000), que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación lo que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7189.pdf

I.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020)

Registro de Marbella n.º 2

***RECURSO GUBERNATIVO:* ÁMBITO**

Cuando la calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto. En efecto, una vez practicado un asiento registral, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral, y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho, o la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablada contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Por último, debe tenerse en cuenta también que el hecho de que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no sea el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7190.pdf

I.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020)

Registro de Granollers n.º 3

***PROCEDIMIENTO REGISTRAL:* PRESENTACIÓN SUCESIVA DEL MISMO TÍTULO**

La regulación del artículo 108 del Reglamento Hipotecario, al amparar la posibilidad de reproducir la presentación del título, una vez caducado el asiento de presentación anterior, y la subsiguiente petición de nueva calificación y cierre registral de la finca a los títulos posteriores, puede generar disfunciones y abusos que pueden resultar incompatibles con las exigencias de seguridad jurídica, situaciones que han de tener su remedio en los mecanismos legales frente al abuso de derecho (cfr. artículo 7 del Código Civil). sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión.

Ajustándose plenamente la calificación impugnada a los postulados de la Dirección General de los Registros y del Notariado reseñados por extenso más arriba, la cuestión de fondo habrá de plantearse ante los tribunales de Justicia; pues, al encontrarse los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales con arreglo al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los mismos sólo podrán cancelarse o rectificarse con consentimiento del titular registral o mediante resolución judicial firme recaída en el procedimiento declarativo correspondiente, seguido contra todos aquellos a quienes los asientos que se traten de rectificar concedan algún derecho (cfr. artículo 40 Ley Hipotecaria). La mera iniciación de estos procedimientos ante los tribunales no puede motivar asiento alguno, pues es necesario que el juzgado o tribunal competente decrete la correspondiente medida preventiva o cautelar que proceda, a través de la correspondiente anotación preventiva.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7192.pdf

I.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 20209

Registro de Ontinyent

***CONDICIÓN RESOLUTORIA:* DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO APLAZADO ENTRE LAS DISTINTAS VENDIDAS**

Ciertamente, la calificación debe ser unitaria y global (artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria), por lo que el registrador de la propiedad debe evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación genere una inseguridad jurídica en el rogante de su función incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. Pero, por una parte, también tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente. 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.

Respecto de la cuestión de fondo planteada, es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (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.

En general, respecto de la posibilidad de inscripción parcial de los títulos que se sometan a calificación, es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que el registrador tiene que denegar o suspender la inscripción si entiende que las cláusulas que no deben acceder al Registro inciden en el total negocio celebrado, pero lo que no puede hacer es alterar su contenido reflejando en el asiento un negocio distinto del calificado.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7193.pdf

I.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020)

Registro de Nules n.º 3

***DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE:* MEDIDAS REGISTRALES PARA SU PROTECCIÓN**

La cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas colindantes con el dominio público viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, cuya regla segunda dispone el modo de proceder del registrador en aquellos supuestos en que el dominio público costero no conste inscrito en el Registro de la Propiedad.

Para la debida comprensión de este precepto debe contemplarse conjuntamente con el contenido de toda la Sección Cuarta del Capítulo III del actual Reglamento de Costas, reguladora de las inmatriculaciones y excesos de cabida que puedan afectar a este dominio público. El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferencia-

da en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33).

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

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7196.pdf

I.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020)

Registro de Getafe n.º 1

***HIPOTECA:* NÚMERO DE DEPÓSITO DE LA CONDICIONES GENERALES EN EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES**

En la Instrucción de 13 de junio de 2019 de esta Dirección General, sobre el depósito de condiciones generales de la contratación, y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el Registro de la Propiedad –a la que se remite la reciente Instrucción de este Centro de 20 de diciembre de 2019–, se analizan, entre otras, la siguiente cuestión: la necesidad, o no, de que en cualquier escritura pública de préstamo hipotecario, así como en su inscripción registral, se controle y haga constar que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en la misma. Es indudable que «el notario deberá controlar al autorizar la escritura de préstamo hipotecario, y el registrador de la propiedad al inscribirla, el mero hecho de que efectivamente la entidad financiera haya procedido previamente a practicar dicho depósito. Si bien en el contrato de préstamo debe hacerse constar que las condiciones generales han sido objeto de depósito, y comprobarse por el notario y el registrador que dicho depósito se ha practicado, ello no impide que en la configuración del contrato se hayan acordado modificaciones respecto de esas condiciones generales, lo que es una exigencia de la flexibilidad que la contratación y el tráfico inmobiliario deben tener para adecuarse a las necesidades de las partes en cada caso particular.

En el presente caso el notario expresa que ha comprobado que la entidad prestamista tiene depositadas las condiciones generales del contrato de préstamo en el Registro de Con-

diciones Generales de la Contratación. Por ello, no puede mantenerse la calificación recurrida.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7196.pdf

I.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020)

Registro de Granollers n.º 3

***ASIENTO DE PRESENTACIÓN:* SUPUESTOS DE DENGACIÓN**

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.

Conforme al 420 RH 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 ese supuesto, ya que se trata de una instancia privada cuya finalidad no es provocar asiento registral alguno, sino demandar del registrador la realización de una serie de requerimientos a terceras personas para que aporten los títulos necesarios para actualizar la titularidad registral de determinadas inscripciones de hipoteca.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7197.pdf

I.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020)

Registro de Picassent n.º 2

***CALIFICACIÓN SUSTITUTORIA:* NATURALEZA**
***SOCIEDAD DE GANANCIALES:* LIQUIDACIÓN**

El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido. Por ello, 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.

Respecto de las alegaciones del recurrente relativas a la falta de 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 supuesto de este expediente, se suceden los hechos por un orden cronológico normal y lógico: se pacta separación de bienes en capitulaciones matrimoniales y seguidamente se liquida la sociedad conyugal; al mes, se dicta sentencia de divorcio que causa inscripción en el Registro Civil; presentada la escritura de liquidación conyugal en el Registro en 2019, causa calificación suspendiendo la inscripción hasta la inscripción de las capitulaciones en el Registro Civil, lo que no se hace porque ya consta inscrito el divorcio; otorgada escritura de ratificación y reiteración del consentimiento por ambos excónyuges, ahora se deniega por la registradora señalando un defecto nuevo relativo a la causa. Pues bien, si en la primera escritura, la liquidación se realizaba como consecuencia de los capítulos, y en la segunda de reiteración lo era como consecuencia del divorcio, sea cual sea el origen, lo cierto es, que como bien alega el recurrente, la causa de la liquidación es la prestación de cosas como consecuencia de la extinción del régimen económico matrimonial, que lo había sido merced de las capitulaciones previas y que la sentencia de divorcio posterior, disuelve y extingue el matrimonio y no llega a producir el efecto extintivo del régimen económico porque ya se había acordado anteriormente entre los cónyuges. En ambas escrituras comparecen todos los interesados y titulares registrales, y no hay duda de que la causa de las transmisiones verificadas ha sido la liquidación de la sociedad de gananciales. Bien se produzca por divorcio o por separación de bienes pactada, la causa es la liquidación de la sociedad conyugal, negocio oneroso.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7198.pdf

I.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020)

Registro de Toro-Fuentesaúco

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

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.

Ha reiterado este Centro Directivo que siempre que en el procedimiento del 199 LH 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 (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de

julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). 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 que se han formulado alegaciones, reseñando las mismas y expresando que se han documentado adecudamente. En el presente caso la nota de calificación es totalmente insuficiente.

No obstante, a diferencia de lo que sucedió en el caso de la Resolución de 9 de octubre de 2019, pese a las deficiencias formales de la nota de calificación, el recurrente en su escrito de recurso entra en el fondo del asunto rebatiendo los argumentos formulados por el colindante en su escrito de oposición. Por este motivo y en aras a la economía procesal, procede entrar en el fondo de la cuestión. Las circunstancias concurrentes denotan 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. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudirse al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7199.pdf

I.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020)

Registro de Vigo n.º 3

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

La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique». Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca. 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.

La circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela (como sucede en el supuesto de este expediente en cuanto alguno de los elementos constructivos declarados) 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, tal y como se

puso de manifiesto por esta Dirección General en la Resolución de 28 de septiembre de 2016 y reiterada en otras posteriores como la de 4 de enero de 2019. A ello cabe añadir que el certificado técnico que exige el párrafo a) del apartado 4 del artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo, lo es «de la finca» con su descripción «coincidente con el título». Ahora bien, en el presente caso, la finca registral no coincide con la finca descrita en el certificado, siendo esta falta de coincidencia reconocida por el recurrente.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7200.pdf

I.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020)

Registro de Palma de Mallorca n.º 8

***CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO:* CALIFICACIÓN REGISTRAL**

El régimen de la obligación de identificación de los medios de pago se puede sistematizar en los siguientes términos: 1) Se han de expresar por los comparecientes los importes satisfechos en metálico, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones. 2) Pagos realizados por medio de cheques u otros instrumentos cambiarios: además de la obligación del notario de incorporar testimonio de los cheques y demás instrumentos de giro que se entreguen en el momento del otorgamiento, se establece que, en caso de pago anterior a dicho momento, los comparecientes deberán manifestar los datos a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado, correspondientes a los cheques y demás instrumentos de giro que hubieran sido entregados antes de ese momento. Pero a los datos del artículo 24 de la Ley del Notariado se añaden otros nuevos: la numeración y el código de la cuenta de cargo de los instrumentos de giro empleados. Por otra parte, cuando se trate de cheques bancarios o títulos librados por una entidad de crédito, ya sean entregados con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, el compareciente que efectúe el pago deberá manifestar el código de la cuenta con cargo a la cual se aportaron los fondos para el libramiento o, en su caso, la circunstancia de que se libraron contra la entrega del importe en metálico. De todas estas manifestaciones quedará constancia en la escritura. 3) En caso de pago por transferencia o domiciliación, el régimen es indistinto para el caso de que los pagos sean anteriores o simultáneos al otorgamiento de las escrituras: los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones. 4) Si los comparecientes se negasen a aportar alguno de los datos o documentos citados anteriormente, el notario hará constar en la escritura esta circunstancia, y advertirá verbalmente a aquéllos del cierre registral dispuesto en el apartado 3 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, dejando constancia, asimismo, de dicha advertencia.

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, be-

neficiario, 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.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7201.pdf

I.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020)

Registro de Vélez-Málaga n.º 3

***INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO:* NECESIDAD DE DOBLE TÍTULO PÚBLICO**

Por la disolución de comunidad se causa en el Registro un asiento de inscripción sobre la totalidad del pleno dominio de la cosa adjudicada. Asumido lo anterior, y a fin de garantizar la objetividad del procedimiento inmatriculador, debe entenderse que lo relevante en estos supuestos es que el título inmatriculable no sea meramente declarativo, que el procedimiento cuente con la concordancia catastral y que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente para producir la inmatriculación. Por esta razón se consideró también como título apto a efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria la aportación a la sociedad de gananciales (cfr. Resolución de 19 octubre de 2010), demostrando que caben títulos inmatriculadores en los que no se exige que la finca sea totalmente ajena. Ahora bien, para que la disolución sea título inmatriculador debe acompañarse el título público justificativo de la titularidad de los copropietarios que extinguen la comunidad. Además, como señala la doctrina ya estudiada de este Centro Directivo, es preciso que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente para producir la inmatriculación.

En el supuesto de hecho que se plantea en este recurso se suscitan dudas de que la documentación puede haberse creado «ad hoc» para producir la inmatriculación. Pero es que además y, sobre todo, y en esto tiene razón el registrador, no se ha acreditado un doble título público respecto de la totalidad de las cuotas, sino tan sólo respecto de una quinta parte indivisa, pues el resto de las cuotas se dicen adquiridas por cesión gratuita de sus padres hace más de treinta años, sin acompañarse de la necesaria escritura pública de donación (cfr. artículo 633 del Código Civil).

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7202.pdf

I.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020)

Registro de Palencia n.º 1

***PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD:* CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DEL ADQUIRENTE**

En el caso de adquisiciones mortis causa ha de partirse de la base de que las mismas no afectan a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, quedando encuadradas en la excepción a la aplicación de aquella exigencia del artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario, del mismo modo que el artículo 159 del Reglamento Notarial, que al regular la comparecencia impone que conste el estado civil, tan solo exige la constancia del nombre y apellidos del cónyuge en el supuesto de que el acto o contrato afectare a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal. Caben, ciertamente, supuestos excepcionales en los que por ley o pacto exista entre los cónyuges una comunidad de tipo universal, pero precisamente por ese carácter han de ser objeto del mismo tratamiento, de suerte que es lo excepcional lo que ha de declararse y no la exclusión de lo ordinario.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7203.pdf

I.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020)

Registro de Madrid n.º 5

***OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD:* REQUISITOS**

En el caso de edificaciones declaradas por antigüedad en los supuestos previstos en el apartado 4 del artículo 28 de la Ley de Suelo, en otras ocasiones ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 16 de mayo de 2013, 6 de septiembre de 2016 y 7 de junio de 2017) que entre los requisitos exigidos en dicho precepto, ciertamente no se encuentran incluidos los relativos al cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios, que sí se exigen en su apartado primero para la declaración de obra nueva terminada, cuando dicha declaración se realiza bajo el régimen que estatuye dicho específico apartado primero.

En caso de inscribirse la declaración de obra nueva de conformidad con el citado artículo 28.4 de la Ley de Suelo no será exigible el libro del edificio, si bien para ello el interesado debe solicitar proceder de este modo con respeto al principio de rogación que si se cumple en el presente caso al haber solicitado el recurrente expresamente la inscripción en base al régimen previsto en el citado artículo.

En el presente caso no es exigible el certificado de eficiencia energética, ya que se trata de una obra nueva antigua 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 así pues el defecto señalado por la Registradora en su nota ha de ser revocado (cfr. Resolución 19 de abril de 2016).

Quedan excluidas de la exigencia de acreditar la contratación de garantías del artículo 19.1.c) de la Ley de Ordenación de la Edificación aquellas personas que declaren una obra que, al tiempo de la declaración, tenga más de diez años de antigüedad desde su terminación, pues dicho plazo, el de diez años, es el de duración de las garantías exigidas por el citado artículo. Y dicho plazo ha de contarse, según resulta de lo previsto en el artículo 17.1 de la Ley 38/1999 y de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2000, desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas, o desde la subsanación de éstas. Por tanto, transcurrido dicho plazo en el momento en el que se declara la obra nueva, no puede exigirse la contratación de garantías cuyo plazo obligatorio de duración ya ha transcurrido. En el caso objeto de análisis no ha transcurrido el plazo de diez años desde la fecha de terminación

de la construcción según resulta de los certificados que se incorpora, por tanto resulta exigible la contratación del seguro decenal.

Como ya señalara este Centro Directivo en un supuesto similar en Resolución de 29 de Noviembre de 2017, no concurre en este caso esta independencia estructural de las cuatro viviendas, situadas dos de ellas en la planta baja y sótano y la otras dos en la planta séptima del edificio, e integradas en un mismo régimen de propiedad horizontal, del que precisamente son elementos comunes e inseparables el «suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas (…)» (cfr. artículo 396 del Código Civil), lo que imposibilita dicha asimilación. No se trata de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar, sino de un edificio plurifamiliar integrado por varias viviendas en la que existen elementos comunes a todas ellas que resultan de la división horizontal previa -cfr. artículos 396 del Código Civil y 3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal-. De todo ello resulta que no concurren en este supuesto de hecho los requisitos a los que la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en su redacción dada por la Ley 53/2002, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, subordina la excepción legal al régimen general de la exigencia del seguro decenal y procede confirmar el defecto señalado por la registradora.

En general, la preceptiva licencia urbanística será exigible, en su caso, a efectos de inscripción, separadamente, tanto para los actos de parcelación, división o segregación, como para las obras de edificación y su ampliación, reforma o modificación, que así se declaren y pretendan acceder al Registro de la Propiedad. De modo paralelo, cada una de las edificaciones que se declaren y pretendan su acceso a la publicidad registral deberá estar amparada en la preceptiva licencia, máxime cuando puedan llegar a motivar la apertura de folio propio en los libros del Registro. Ello se entiende sin perjuicio de la posibilidad de invocar el régimen particular del artículo 28.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, para la inexigibilidad de licencia a efectos registrales, si se dan sus presupuestos y siempre respecto de cada una de las edificaciones o elementos integrantes de edificaciones de que se trate considerados individualmente.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7205.pdf

I.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020)

Registro de Almuñécar

***HIPOTECA:* RESPONSABILIDAD POR INTERESES**

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los «Vistos», así como las citadas por éstas) en lo tocante a la configuración de la responsabilidad hipotecaria que garantice los intereses que se puedan devengar por uno u otro concepto y dentro de los límites legales imperativos (artículos 25 de la ley de crédito inmobiliario, artículos 114.2.º y 3.º de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario), opera la libertad de pacto, la cual puede ejercitarse, bien no garantizando los intereses devengados de un tipo determinado, bien fijando una cobertura en número de años distinta para cada tipo de interés, bien señalando un tipo máximo de cobertura superior a uno respecto del otro, sin que tengan que guardar ninguna proporción ya que estructuralmente nada impide que la garantía de uno u otro tipo de interés sea inferior a los efectivamente devengados, como nada impide la garantía parcial de la obligación principal.

La Ley de crédito inmobiliario ha supuesto un cambio en el entendimiento de que el tipo de interés de demora no está sujeto a negociación, es imperativo, se sustrae al derecho dispositivo. Pero ninguna limitación establece en cuanto a la negociación de la cifra de responsabilidad hipotecaria, por lo que –como se ha dicho– puede ser inferior a la cifra máxima resultante de sumar tres puntos porcentuales al tipo máximo que –únicamente a efectos hipotecarios– se ha fijado para los intereses ordinarios.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7206.pdf

I.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020)

Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 3

***VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA:* APLICACIÓN DEL ART. 91 RH**

Es cierto que, según la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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, aun cuando en la nota de calificación aparecen expresadas escuetamente las razones que, a juicio de la registradora, justificarían la negativa a la inscripción, la cuestión planteada en aquella ha podido ser objeto de alegaciones suficientes por el recurrente para su defensa, y por ello procede entrar en el fondo del asunto.

En relación con la petición que realiza el recurrente en el escrito de recurso para que se tome anotación preventiva por defecto subsanable, ha de recordarse que, según la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el fundamento de esta anotación preventiva radica en la necesidad racional de ampliar el plazo de vigencia del asiento de presentación de un título calificado con defectos subsanables. 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.

Respecto de la cuestión de fondo planteada en este recurso, debe determinarse si, a los efectos de lo establecido en los artículos 1320 del Código Civil y 91.1 del Reglamento Hipotecario, en caso concreto analizado es suficiente la expresión por el donante de que la finca descrita «no se destinaba a domicilio habitual» o debe manifestarse expresamente que no tiene carácter de domicilio o vivienda habitual de la familia. El matrimonio implica una comunidad de vida que, como regla general, se traduce en una «comunidad de vivienda». Sin embargo, a veces, por razones profesionales, laborales, médicas, de atención a familiares u otras de naturaleza análoga, esa comunidad de vida no comporta comunidad de vivienda. En tales casos la comunidad de vida se desarrolla sin comunidad material continuada en una misma casa. Cuando comunidad de vida se corresponde con comunidad de vivienda, la ley establece la necesidad de acuerdo sobre dónde fijarla. Es principio rector del matrimonio aquel según el cual los cónyuges deben fijar de común acuerdo el domicilio conyugal (artículo 70 del Código Civil).

Debe tenerse en cuenta que no todo acto de disposición sobre la vivienda familiar exige el consentimiento del otro cónyuge. Se requiere que el acto de disposición afecte a la vivienda habitual. Con este adjetivo, la Ley realiza una fundamental exclusión en la que conviene reparar. El adjetivo «habitual» y el adverbio «habitualmente» aparecen en distintos preceptos del Código Civil (así, artículos 9, 10, 24, 40, 1320, 1321, 1406 y 1955) y del Código de Comercio (artículos 1, 3 y 4). «Habitual» no equivale a «permanente» pero denota un alto grado de continuación temporal. En este sentido, se ha defendido que la solución más conveniente sería considerar como vivienda familiar el objeto del domicilio conyugal, entendiendo como tal el centro de las relaciones familiares y sociales del matrimonio, con especial atención al lugar donde residen habitualmente los hijos menores, si los hay.

Habida cuenta de que puede no coincidir domicilio habitual del disponente con el domicilio o vivienda habitual de la familia (cfr. Resolución de 9 de octubre de 2018), debe atenderse a la finalidad de tales normas protectoras de la vivienda habitual familiar, de modo que el cumplimiento de las mismas quede asegurado inequívocamente. La precisión técnica que debe siempre exigirse a todo documento notarial (cfr. artículo 148 del Reglamento Notarial), habida cuenta de sus efectos, y especialmente la trascendencia que la ley atribuye hoy a la manifestación sobre el carácter de vivienda habitual de la familia en los actos dispositivos sobre la misma, debe exigirse mayor rigor en su constancia en el instrumento público. Por ello, con expresiones genéricas, imprecisas o ambiguas como la ahora cuestionada no puede entenderse que en la escritura se hayan cumplido adecuadamente con las exigencias legales y reglamentarias referidas.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7342.pdf

I.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020)

Registro de Alicante n.º 4

***HERENCIA:* PARTICIÓN DE HERENCIA DE CAUSANTES DE NACIONALIDAD FRANCESA**

El primer defecto se refiere a la prueba del hecho según el cual, con arreglo al Derecho francés, en una escritura de partición de herencia, si el notario no hace declaración específica de la capacidad de los intervinientes, no queda privado el documento por él autorizado de su condición de escritura pública. El defecto debe ser apreciado. Con independencia de la fecha del fallecimiento del causante, ya sea antes o después de la aplicación del Reglamento (UE) n.º 650/2012, deberá ser observada la equivalencia formal y material entre el documento notarial otorgado fuera de España y el otorgado por notario español. En efecto, claramente indica el artículo 60 de la Ley 29/2015, de cooperación jurídica internacional en materia civil, que la equivalencia tiene lugar sólo si se cumplen los requisitos establecidos en la legislación específica aplicable y siempre que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen. La subsanación, aun referida a los aspectos instrumentales del documento extranjero y no en este caso a la ley aplicable, que no se discute en la calificación, puede hacerse como señala el registrador mediante informe de notario o cónsul español, o de diplomático, cónsul o funcionario extranjero competente; teniendo en cuenta que éste no puede limitarse a una mera reproducción de los textos legales afectantes

al asunto, sino que el informante ha de hacer una interpretación del sentido y alcance de dichos textos legales, en relación con la cuestión concreta que se trata de acreditar.

Un segundo defecto, es la falta de aportación del acta notarial de 18 de agosto de 2014, de protocolización del testamento ológrafo del causante de la herencia. No se discute la validez de tal disposición «mortis causa» en cuanto es una modalidad conocida en ambos Estados. Sin embargo, constituyendo en España la adveración y protocolización del testamento ológrafo un expediente desjudicializado ligado a los actos de jurisdicción voluntaria -la competencia es exclusivamente notarial-, es de aplicación la disposición adicional tercera de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, relativa a la inscripción en los Registros públicos de documentos públicos extranjeros. Careciendo la Ley 15/2015 de una disposición transitoria especifica en relación a los documentos extranjeros, se estará a lo prevenido en la disposición transitoria única de la Ley 29/2015, de 30 de junio, que habrá de entenderse aplicable en relación a la presentación de documentos en los registros.

Tampoco ha sido acreditado documentalmente el fallecimiento del causante. Obviamente es el primer requisito para la inscripción de la adjudicación hereditaria. Para ello se puede recurrir alternativamente a la expedición de certificación por funcionario habilitado apostillada y traducida; al sistema previsto en el Convenio de Viena (Instrumento de ratificación de 30 de enero de 1980, del Convenio número 16 de la Comisión Internacional del Estado Civil sobre expedición de certificaciones plurilingües de las actas del Registro Civil, hecho en Viena el 8 de septiembre de 1976) del que son parte España y Francia, o bien si la certificación es expedida con posterioridad al 16 de febrero de 2019, al Reglamento (UE) 2016/1191 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 6 de julio de 2016, por el que se facilita la libre circulación de los ciudadanos simplificando los requisitos de presentación de determinados documentos públicos en la Unión Europea y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 1024/2012, acompañando impreso estándar multilingüe (artículo 8). Siendo necesario en todo caso la presentación del certificado emitido por el Ministerio de Justica español (artículo 76 del Reglamento Hipotecario).

Impide la inscripción, asimismo, el defecto observado según el cual no se ha aportado escritura de poder de doña S. P. a doña F. M. S. E. K. Se hace alusión en el titulo calificado a un documento de apoderamiento en que se funda la representación. De su transcripción resulta que se trata de un documento privado.

Finalmente se señala un doble defecto de carácter fiscal relativo a la ausencia de presentación de los documentos acreditativos del Número de Identidad de Extranjero (o D.N.I. -N.I.F. vigente- si fuera español) del adquirente de los bienes en España y de la legitimaria, heredera legal, que no adquiere bien alguno en nuestro país. Siendo indudable la necesidad de su aportación.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7343.pdf

I.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020)

Registro de San Miguel de Abona

***TÍTULO INSCRIBIBLE:* ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONTRATO PRIVADO**

Las escrituras de elevación a público de documentos privados, en tanto en cuanto tiene un contenido no sólo confesorio sino también volitivo, al consignar el negocio documentado en su

integridad y expresar el consentimiento contractual de quienes aparecen con la plenitud del poder dispositivo sobre la finca afectada y con capacidad para realizar el acto traslativo cuestionado, de modo que queda garantizada la autenticidad de dicho consentimiento, con las consecuencias derivadas de la fe pública de que goza el documento público notarial [cfr. artículos 1.218 del Código Civil, 1 y 17.bis, apartado a), de la Ley del Notariado y 1 y 145 del Reglamento Notarial], ha de producir los efectos de toda escritura pública y, en concreto, ha de reputarse título inscribible (artículos 2.1.º y 2.2.º de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento).

En el supuesto de hecho de este expediente, el documento privado expresamente contemplaba la posibilidad de que en el momento de elevación a público se determinara la superficie real de las fincas transmitidas y en consecuencia el precio efectivo de la compraventa. Esto se produjo en sede judicial, llegando a una transacción homologada judicialmente por sentencia, en la que se fija la superficie de las fincas transmitidas y el precio correspondiente, que se testimonia en el propio título presentado a inscripción. Por lo que la escritura de elevación a público, en la función no sólo reconogscitiva del negocio anterior sino también complementadora del mismo que está llamada a cumplir, y en desarrollo de lo pactado por las partes en el mismo documento privado que ahora se formaliza notarialmente, correctamente ha determinado el precio definitivo en función de las superficies de cada finca vendida fijadas judicialmente.

Se ha de recordar la doctrina reiterada por este Centro Directivo según la cual en juicio declarativo ordinario es posible la inmatriculación de fincas y excesos de superficie, así como la reanudación del tracto sin necesidad de acudir a los procedimientos de inmatriculación específicos previstos en la Ley Hipotecaria (véase Resolución de 28 de noviembre de 2018) y por tanto, debe confirmarse la posibilidad de practicar excesos y modificaciones de superficie en virtud de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario declarativo. A la vista del art. 204 LH, debe revocarse también el defecto consignado por el registrador en la nota impugnada, dado que la sentencia que se incorpora a la escritura de elevación a público es vía suficiente para practicar la inscripción, sin que de la nota de calificación resulten los defectos concretos que pudieran impedirlo.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7345.pdf

I.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020)

Registro de Arendo

***CONDICIÓN RESOLUTORIA:* REQUISITOS PARA LA REINSCRIPCIÓN A FAVOR DEL VENDEDOR**

La reinscripción en favor del vendedor, cuando es consecuencia del juego de la condición resolutoria expresa pactada conforme al artículo 1504 del Código Civil, está sujeta a rigurosos controles que salvaguardan la posición jurídica de las partes, los cuales se pueden sintetizar de la siguiente forma: primero, debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; segundo, la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente

proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995), y, tercero, el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.ª del Reglamento Hipotecario).

La reinscripción en el Registro de la propiedad a favor del vendedor exige por tanto consignación de las cantidades por aquél percibidas, consecuencia de los efectos «ex tunc» que en relación a la restitución de prestaciones determina el artículo 1123 del Código Civil y no sólo es exigible en caso de existencia de titulares de cargas posteriores.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7346.pdf

I.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020)

Registro de Baza

***SENTENCIA DE SEPARACIÓN O DIVORCIO:* INSCRIBIBILIDAD**
***SENTENCIAS JUDICIALES:* REQUISITOS FORMALES**
***ASIENTO DE PRESENTACIÓN:* FACULTADES REPRESENTATIVAS DEL PRESENTANTE**

Como resulta de la propia sentencia, los cónyuges acuerdan que disuelta tal sociedad de gananciales no se procede a la liquidación de la misma, dando lugar a una comunidad postganancial. Según se desprende de la uniforme doctrina jurisprudencial y de la Dirección General de los Registros y del Notariado disuelta la sociedad de gananciales y aun no liquidada surge una comunidad «posmatrimonial» o «postganancial». Efectivamente, la simple disolución de la sociedad de gananciales sin liquidación, no implicación mutación jurídico real alguna susceptible de inscripción registral conforme a lo dispuesto en los artículos 1.2 y 2 de la Ley Hipotecaria. Resulta evidente que, si la admisión de la demanda produce efectos susceptibles de su constancia en el Registro de la Propiedad, con mayor razón es susceptible de constancia registral la sentencia que declare la separación o divorcio, constancia que deberá realizarse mediante asiento de inscripción, por tratarse de sentencia firme.

Las sentencias una vez extendidas y firmadas por quienes las hubieran dictado, serán publicadas y depositadas en la oficina judicial, ordenándose por el letrado de la Administración de Justicia su notificación y archivo conforme a lo dispuesto en el artículo 212, llevando, bajo la custodia del mismo, un libro de sentencias, en el que se incluirán firmadas todas las definitivas, autos de igual carácter, así como los votos particulares que se hubieren formulado, que serán ordenados correlativamente según su fecha (artículo 213 Ley de Enjuiciamiento Civil). Por tanto, no se trata el número de sentencia de uno de los contenidos previstos en el referido artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debiendo considerarse el testimonio de la Sentencia expedido por el letrado de la Administración de Justicia inscribible.

La Dirección General de los Registros y del Notariado se pronunció, de manera uniforme, sobre la calificación por parte del registrador respecto de las facultades representativas del presen-

tante de un documento para cumplir el principio de rogación dando inicio al procedimiento registral, y para interposición de un recurso gubernativo. En este sentido concluyó que si del mero presentante de un documento se presume su representación (artículos 6 de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento), dicha presunción se limita al trámite de la presentación y actos conexos, sin extenderse a la legitimación para recurrir. (Resoluciones de 21 de julio y 18 de noviembre de 2003, 14 y 18 de enero de 2005 y 31 de julio de 2014).

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7347.pdf

I.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020)

Registro de Vilanova i la Geltrú

***RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO:* REQUISITOS**

Según resulta de reiterada doctrina de esta Dirección General, que resulta de las Resoluciones citadas en los anteriores «Vistos», constituye una exigencia de nuestra legislación (cfr. artículos 20, 40 y 79 de la Ley Hipotecaria) que la modificación de los asientos del Registro cuente con la conformidad de sus titulares, formalizado en uno de aquellos documentos que el artículo 3 de la Ley Hipotecaria especifica, a menos que haya recaído una sentencia judicial firme dictada en un procedimiento en el que aquéllos hayan sido debidamente emplazados.

Asimismo, cabe señalar que por aplicación de estos preceptos y del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, para instar la inscripción de la representación gráfica de un solar (finca matriz) en el que se ubique un edificio dividido horizontalmente, es preciso el acuerdo de la junta de propietarios adoptado por mayoría: y sin que, por otra parte, proceda, como ha reiterado este Centro Directivo, la georreferenciación de los elementos independientes de un edificio en régimen de propiedad horizontal.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7348.pdf

I.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020)

Registro de Peñafiel

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

En el caso que nos ocupa, el plazo para la interposición del recurso vencía el día 15 de diciembre de 2019, domingo, por tanto inhábil, siendo prorrogado el plazo al día hábil siguiente, quedando como último día para la interposición del recurso el día 16 de diciembre de 2019, en el que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1. Por tanto, el recurso fue interpuesto en plazo.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el expediente registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su

prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador. 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.

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

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7350.pdf

I.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2020 (BOE 03 DE JULIO DE 2020)

Registro de Arona

***EXPEDIENTE DE DOMINIO JUDICIAL PARA RECTIFICACIÓN DE CABIDA:* REQUISITOS**

En el presente caso concurren dos circunstancias relevantes: En primer lugar, se trata de exceso de cabida justificado a través de un expediente de dominio tramitado judicialmente por lo que la calificación deberá ajustarse al ámbito fijado en el artículo 100 de la Ley Hipotecaria; y, en segundo lugar, dicho exceso excede de la quinta parte de la cabida inscrita.

Es doctrina reiterada en interpretación de la legislación aplicable a este supuesto, y por tanto anterior a la Ley 13/2015, que las dudas del registrador sobre la identidad de la finca sólo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa –cfr. artículos 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario–, pero no, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio.

Es por todo ello que esta Dirección General ha considerado que las dudas de identidad deben ser expuestas por el registrador al tiempo de expedir la certificación al comienzo del procedimiento. En el marco del antiguo expediente de dominio el registrador sólo emitía su juicio sobre la identidad de la finca al expedir la certificación a que se refería la regla segunda del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, certificación que constituía un requisito procedimental de estos expedientes, correspondiendo al juez la valoración final de su contenido. Si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, no puede pretender plantearlas al presentarse a inscripción el auto judicial aprobatorio del expediente de dominio.

Procede ahora abordar la segunda circunstancia antes apuntada, en concreto la cuestión de si para inscribir un exceso de cabida declarado en expediente de dominio y, como es el caso, superior en más de un 20% a la cabida inscrita, se exige acompañar certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción de la finca en el auto por el que se resuelve el expediente de dominio. Esta cuestión ha sido reiteradamente abordada y resuelta por este Centro Directivo en sentido de que en los expedientes de dominio para la inscripción de excesos de cabida que superen la quinta parte es preciso aportar la certificación catastral coincidente.

En definitiva, en el presente caso, en el que el procedimiento para la rectificación descriptiva de la finca se ha tramitado conforme a la legislación anterior, pero se ha presentado bajo la vigencia de la nueva redacción legal, el defecto podrá subsanarse, bien procediendo a efectuar la correspondiente alteración catastral en términos coincidentes con la descripción que resulta del título o bien mediante la aportación de una representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca, para cuya inscripción deberá cumplirse con lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tal y como señala la registradora en su calificación.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7351.pdf

I.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020)

Registro de Cartagena.º 3

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

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 (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015, 29 de septiembre de 2017 y 5 de diciembre de 2018, entre otras). En el presente caso, la registradora, en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular coincide con otra previamente inmatriculada.

Téngase en cuenta que la apreciación de dudas de que la finca que se pretenda inmatricular coincida con otra no tiene por qué referirse a la totalidad de la finca sino que debe evitarse la coincidencia incluso parcial con otras fincas inscritas. De lo expuesto, y en los términos que se expresa la nota de calificación, este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas de la registradora están suficientemente fundadas y que, por tanto, el defecto ha de ser confirmado.

Pero lo que ya no cabe, en modo alguno, es la aplicación de lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, pues, como ya señaló la citada Resolución de 17 de noviembre de 2015, «deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015».

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7352.pdf

I.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020)

Registro de Manilva

OPCIÓN DE COMPRA: **CANCELACIÓN DE CARGAS POSTERIORES CUANDO SE EJERCITA**

Cuando este derecho de adquisición preferente se ejercita debidamente y su titular se convierte en propietario de la finca objeto del mismo, lo que procede, es la cancelación de los derechos que se resuelven tal como exige el artículo 79.2.º de la Ley Hipotecaria, de modo que la cancelación de tales cargas es sólo una inevitable consecuencia de su extinción. Ahora bien, para ello es necesario, como regla general, el depósito del precio pendiente de pagar a disposición de los titulares de las cargas posteriores (cfr. artículo 175.6.ª Reglamento Hipotecario).

En el mismo sentido, al afectar el ejercicio del derecho de opción de forma tan directa a los titulares de derechos posteriores inscritos en la medida en que deben sufrir la cancelación del asiento sin su concurso, se requiere -como indicó la mencionada Resolución- que puedan al menos contar con el depósito a su disposición del precio del inmueble para la satisfacción de sus respectivos créditos o derechos, subrogándose dicho precio de la venta en el lugar de la finca como objeto de los créditos anotados o hipotecarios.

Puede efectuarse la deducción del importe de la prima de la opción, es decir, de aquella cantidad que se ha abonado al concederla, o del importe de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante. Igualmente, no procede exigir tal consignación cuando el optante retiene la totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca y que es de rango preferente al derecho de opción ejercitado o cuando se haya pactado el pago por compensación siempre que no encubra una opción en garantía. Pero en todos estos casos es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7353.pdf

I.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020)

Registro de Alcalá de Guadaíra n.º 2

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: **REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE**
DERECHO DE VUELO: **REQUISITOS**

Como ha afirmado con reiteración la Dirección General de Registros y del Notariado (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 consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta del transmitente, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisio-

nes efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 208).

Determinado esto, además, se señala en la calificación, que es necesario cumplir los requisitos legales para la constitución del derecho de vuelo objeto de transmisión. Efectivamente, para desafectar y disponer del derecho de vuelo, es necesario acreditar el consentimiento de la comunidad de propietarios actuales, adoptado por unanimidad.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7354.pdf

I.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020)

Registro de Quintanar de la Orden

***VÍAS PECUARIAS:* NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE**

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

En cuanto a la cuestión de fondo, la publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». Con independencia de la imprecisión del texto legal sobre el asiento legal («anotación marginal preventiva»), lo que resulta indudable es que la publicidad registral mediante un asiento en la finca sólo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados. En ningún caso puede admitirse la práctica de asientos sobre las fincas sin que el titular haya sido parte en el procedimiento.

Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas. Así, en el procedimiento de deslinde previsto en la Ley 33/2003 de 3 de noviembre (cfr. artículo 52), se contempla la publicidad registral una vez iniciado dicho procedimiento. Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». En esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total.

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018, que la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde. No obstante lo anterior, la protección registral que la Ley otorga al dominio

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

Por tanto, procede confirmar la calificación de la registradora en el sentido de que no puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde, sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7356.pdf

I.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2020 (BOE 6 DE JULIO DE 2020)

Registro de Illescas n.º 1

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

En un procedimiento de ejecución hipotecaria, no habiendo comparecido ningún postor a la subasta, y al no tratarse de vivienda habitual del deudor, se adjudica el inmueble al ejecutante por la cantidad debida por todos los conceptos -6.121,97 euros-, figurando en la inscripción registral como valor de subasta de la finca el de 29.097 euros. Ello supone que la adjudicación se verifica por un importe del 21,0398% del valor de tasación.

Las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su especifica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. 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.

Saber el importe en que se ha verificado esa adjudicación, y que dicho importe es el correcto, de acuerdo con los artículos 670 y 671 de la Ley Enjuiciamiento Civil, es determinante no sólo en protección de los intereses del deudor y del hipotecante no deudor, sino también es un dato relevante en aras de proteger los legítimos intereses de los terceros poseedores posteriores, así como de los titulares de otros derechos, cargas o embargos, puesto que cuanto mayor sea el im-

porte de la adjudicación, mayores son sus expectativas a la consignación de un importe sobrante en su beneficio, que como expresamente determina el apartado 4.º del artículo 132 de la Ley Hipotecaria ha de ser calificado por el registrador.

La interpretación literal del 671 LEC presenta graves dificultades, por lo que procede realizar una interpretación siguiendo los criterios hermenéuticos marcados por el artículo 3 del Código Civil. Para ello se hace preciso analizar los antecedentes legislativos del citado artículo y examinar los preceptos relativos a la adjudicación de bienes en procedimientos de ejecución. Para resolver dichas dudas interpretativas, es preciso examinar los preceptos relativos a la adjudicación de bienes en procedimientos de ejecución. La existencia de un tope en la adjudicación es la regla general. Lo que entiende esta Dirección General es que la interpretación literal del artículo 671 sin limitación alguna, implica que cuanto inferior sea la cantidad debida, o lo que es lo mismo, cuanto mayor haya sido el cumplimiento del deudor de sus obligaciones, más penalizado se verá, ya que el ejecutante podrá hacer suya la finca por la cantidad debida por todos los conceptos por irrisoria que esta sea.

Este efecto distorsionador de equilibrio entre los intereses del ejecutante encaminados a obtener la satisfacción de su crédito y los del ejecutado, satisfacer la deuda sin más quebranto patrimonial que el valor de lo debido, que debe presidir el procedimiento de apremio y al que sin duda ha querido contribuir el legislador, se ve aquí alterado, y es por ello que en base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil parece que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado. El artículo 670.4 en el caso de existencia de postores, prevé la posibilidad de aprobar el remate por una cantidad inferior al 50%. Por lo tanto, 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 otro 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.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7357.pdf

I.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2020 (BOE 06 DE JULIO DE 2020)

Registro de Nules n.º 3

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

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada

en el Título VII. En el presente expediente, la primera cuestión que se plantea es determinar si estamos ante un error material o de concepto. No es fácil en la práctica establecer esta distinción. De los artículos 212 y 216 de la Ley Hipotecaria debe entenderse que hay error de concepto cuando «(…) alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido» (cfr. artículo 216) por lo que se cambia el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate o el de sus conceptos (cfr. artículo 212). En cualquier caso, el artículo 40 párrafo último de la Ley Hipotecaria determina, y esto se extiende también a la rectificación de errores, sean materiales o de concepto, que en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto. Por lo que por esta vía se llega a la conclusión de la necesidad de que el acreedor hipotecario consienta en la rectificación o se dilucide en vía judicial en procedimiento dirigido contra él.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7358.pdf

I.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE 09 DE JULIO DE 2020)

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

***CONCURSO DE ACREEDORES:* ANOTACIÓN DE EMBARGO ADMINISTRATIVO**

Con carácter previo procede destacar la correcta actuación de la registradora al comprobar la situación de la sociedad titular de la finca por lo que se refiere a la situación de concurso, de obligatoria publicación en el «Boletín Oficial del Estado», inscripción en el Registro Mercantil y de la Propiedad y objeto de reflejo en el Registro Público Concursal, su toma en consideración directa por el registrador viene exigida en cumplimiento estricto de los deberes que resultan de la Constitución y obligan desde su publicación a todas las Administraciones públicas.

Las exigencias legales establecidas en la normativa concursal (art. 55 LC), se ciñen a que la diligencia de embargo sea de fecha anterior a la declaración de concurso y a que los bienes embargados no resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial el deudor. Son dos pues los requisitos que deben darse de forma cumulativa para que el apremio administrativo pueda continuar. El Tribunal Supremo, se ha pronunciado al respecto, al considerar la Sala de Conflictos que la intervención del Juzgado de lo Mercantil se hace preceptiva para el inicio o continuación de las ejecuciones singulares. Actualmente, así lo exige expresamente el artículo 56 de la Ley Concursal, según redacción dada por la a Ley 38/2011, de 10 de octubre, al determinar en su apartado quinto que «a los efectos de lo dispuesto en este artículo y en el anterior, corresponderá al juez del concurso determinar si un bien del concursado resulta necesario para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor».

Por todo lo expuesto, debe considerarse que la falta de pronunciamiento del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Santa Cruz de Tenerife sobre el carácter necesario o no para la actividad profesional o empresarial del deudor concursado del bien objeto del embargo impide la anotación del mismo en el Registro de la Propiedad, ya que la anotación de embargo comparte la naturaleza de los actos comprendidos dentro del procedimiento de apremio y por ende su carácter ejecutivo no puede cuestionarse.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/09/pdfs/BOE-A-2020-7531.pdf

I.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE 09 DE JULIO DE 2020)

Registro de Santiago de Compostela n.º 1

***CONTROL DE LOS MEDIOS DE PAGO:* CALIFICACIÓN REGISTRAL**

El régimen de la obligación de identificación de los medios de pago se puede sistematizar en los siguientes términos: 1) Se han de expresar por los comparecientes los importes satisfechos en metálico, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones. 2) Pagos realizados por medio de cheques u otros instrumentos cambiarios: además de la obligación del notario de incorporar testimonio de los cheques y demás instrumentos de giro que se entreguen en el momento del otorgamiento, se establece que, en caso de pago anterior a dicho momento, los comparecientes deberán manifestar los datos a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado, correspondientes a los cheques y demás instrumentos de giro que hubieran sido entregados antes de ese momento. Pero a los datos del artículo 24 de la Ley del Notariado se añaden otros nuevos: la numeración y el código de la cuenta de cargo de los instrumentos de giro empleados. Por otra parte, cuando se trate de cheques bancarios o títulos librados por una entidad de crédito, ya sean entregados con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, el compareciente que efectúe el pago deberá manifestar el código de la cuenta con cargo a la cual se aportaron los fondos para el libramiento o, en su caso, la circunstancia de que se libraron contra la entrega del importe en metálico. De todas estas manifestaciones quedará constancia en la escritura. 3) En caso de pago por transferencia o domiciliación, el régimen es indistinto para el caso de que los pagos sean anteriores o simultáneos al otorgamiento de las escrituras: los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones. 4) Si los comparecientes se negasen a aportar alguno de los datos o documentos citados anteriormente, el notario hará constar en la escritura esta circunstancia, y advertirá verbalmente a aquéllos del cierre registral dispuesto en el apartado 3 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, dejando constancia, asimismo, de dicha advertencia.

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.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en su resolución de 2 de septiembre de 2016 señaló que «en el presente expediente la expresión de la causa es genérica, al decirse únicamente "...como consecuencia de relaciones mercantiles, reconoce adeudar...". Ante esta manifestación el registrador considera que la causa del reconocimiento de deuda es consecuencia

de una entrega de dinero y por tanto exige la acreditación de los medios de pago. Por su parte, tanto el recurrente como el notario autorizante señalan que dicho reconocimiento no procede de una operación financiera, sino de un contrato de ejecución de obra en el que una empresa constructora ha realizado un trabajo que se encuentra pendiente de pago. Pero estas manifestaciones, como señala acertadamente el registrador, no resultan de la escritura, sino del escrito de recurso, por lo que no pueden ser tenidas en cuenta en la presente resolución (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, en base a lo expuesto es necesario que las partes interesadas procedan a rectificar la escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca aclarando la causa de dicho reconocimiento para que esta sea determinada y lícita.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/09/pdfs/BOE-A-2020-7533.pdf

I.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE 09 DE JULIO DE 2020)

Registro de Tudela n.º 1

CALIFICACIÓN REGISTRAL: **MOTIVACIÓN**
INSCRIPCIÓN PARCIAL: **REQUISITOS**

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. Y debe recordarse que también es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008, 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 16 de septiembre de 2014 y 12 de diciembre de 2017) que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe.

En el presente caso, la nota de calificación no expresa las razones concretas por las que se deniega la inmatriculación, limitándose a señalar que tras «consultar los libros del Registro y realizar las buscas oportunas» resulta que la finca forma parte de la inscrita con el número 3.937 de Villafranca. La registradora interina, en su informe en defensa de la calificación, sí explica detalladamente cuáles son las dudas que han llevado a considerar que es la misma finca. Sin embargo, esas razones, al no ser conocidas por la otra parte hasta la resolución de este recurso, no han podido servir para eliminar los posibles riesgos de indefensión del recurrente.

Por último, en cuanto a la posibilidad de inscripción parcial, es cierto que los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento contemplan, en caso de calificación negativa que afecte a ciertas cláusulas de un documento, la posibilidad de practicar la inscripción parcial del mismo en virtud de solicitud del interesado. En esta misma línea, y acorde con el principio registral de rogación, es reiterada la doctrina de la Dirección General de los registros y del Notariado en el sentido de que el registrador ha de atenerse a lo querido por las partes en el documento presentado, sin poder actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados. La

exigencia de petición expresa de las partes como requisito para practicar la inscripción parcial (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) tiene como presupuesto que el pacto, estipulación o hecho rechazado afecten a la esencialidad del contrato (Resolución de 13 de marzo de 2014), por lo que, dado que la presentación de un documento en el Registro implica la petición de práctica de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse (Resoluciones de 19 de junio de 2007 y, entre otras), no es necesaria dicha solicitud expresa cuando el defecto afecte sólo a alguna de las fincas (o a parte de la finca, o de su descripción) o derechos independientes objeto del negocio jurídico y no exista perjuicio para nadie. En el caso de este expediente, no procede la inscripción parcial del título, porque las operaciones que recoge solo podrían dar lugar a un único asiento registral, es decir, a la inscripción del dominio a favor de doña M. S. U. S. como consecuencia de la disolución de la comunidad existente sobre la finca, que, sin embargo, no puede practicarse por las razones antes expuestas.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/09/pdfs/BOE-A-2020-7534.pdf

I.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE 09 DE JULIO DE 2020)

Registro de Torrente n.º 2

***HIPOTECA:* SOBRE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA**

Dispone el artículo 273.1 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público que las "Las concesiones de obras con los bienes y derechos que lleven incorporados serán hipotecables conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, previa autorización del órgano de contratación. No se admitirá la hipoteca de concesiones de obras en garantía de deudas que no guarden relación con la concesión correspondiente." Aunque en la citada Ley se regulan los derechos de los acreedores hipotecarios, nada dice acerca de las cesiones de tales hipotecas o sobre la posibilidad de subrogación activa en las mismas, sino únicamente respecto de la subrogación del adjudicatario de la concesión en caso de ejecución de la hipoteca en la posición jurídica del concesionario, en cuyo supuesto sí se exige autorización administrativa (art. 275 Ley 9/2017).

No parece que las razones que amparan la necesidad de autorización administrativa en caso de transmisión de la concesión administrativa o de subrogación del adjudicatario judicial en la misma, concurran tratándose de la sustitución de la figura del acreedor hipotecario, ya sea por cesión del crédito o por subrogación activa, máxime si, como ocurre en este caso, lo que tiene lugar es una mejora en las condiciones financieras del préstamo, en concreto el tipo de interés y el plazo, para favorecer la amortización de éste, ajustándolas a las necesidades financieras de la entidad concesionario, condiciones que no han sido igualadas por el primitivo acreedor.

En el supuesto objeto de este expediente, como ya se ha señalado anteriormente, ambas entidades, la entidad acreedora inicial y la entidad que ahora se subroga en la hipoteca, son personas jurídicas sometidas a la regulación del mercado hipotecario, una entidad oficial y otra de reconocido prestigio en el mercado financiero, y en modo alguno la sola sucesión en el crédito que por dicha subrogación se ha operado puede producir perjuicio alguno para la sociedad deudora, que lo ha solicitado expresamente, ni tampoco a la prestación del servicio público a que se refiere la concesión administrativa gravada, que es el bien a proteger.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/09/pdfs/BOE-A-2020-7535.pdf

I.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE 09 DE JULIO DE 2020)

Registro de Madrid n.º 39

***OBRA NUEVA:* LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y SILENCIO ADMINISTRATIVO**

Como ha reiterado este Centro Directivo es competencia de las normas estatales establecer los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica. Por tanto, de conformidad con el art. 28 de la Ley del Suelo, en principio, es exigible la licencia de primera ocupación para inscribir en el Registro de la Propiedad las escrituras públicas de declaración de obras nuevas terminadas, siempre que la respectiva normativa autonómica establezca que está sujeto a licencia, aprobación, autorización o conformidad administrativa el acto jurídico de uso de la edificación y que no es bastante la comunicación previa o declaración responsable.

El vigente 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, no incluye la ocupación entre los actos para los que se requiere autorización expresa, con silencio administrativo negativo. La primera ocupación es una situación del edificio ajena a la declaración de obra nueva terminada, pues nada tiene que ver con la conclusión de su construcción (aspecto material) ni su dominio –que ha operado ya por accesión y se ha patrimonializado (aspecto jurídico), sino con una determinada aptitud del edificio para una actividad o uso a desarrollar posteriormente en el edificio terminado, en unas determinadas condiciones de calidad y seguridad, exigibles y verificables en el momento que se efectúe o prevea su ocupación. Esta concepción de la ocupación quizás justifique que, en el caso de ser requerida por la legislación la obtención de la licencia, el régimen de concesión, a diferencia de lo que sucede con la licencia de obras, contemple el silencio positivo. En la legislación madrileña, la concesión de la licencia de ocupación se vincula a la realización de inspección previa y se contempla el silencio administrativo positivo para el caso de que dicha inspección no se haya efectuado en el plazo de dos meses desde que se comunicó la finalización de las obras.

Debe tenerse en cuenta que el silencio opera en los procedimientos administrativos iniciados a solicitud del interesado cuando se paralicen por causa no imputable al mismo, de forma que no se produce la caducidad de la instancia sino la estimación o desestimación, según el caso, en virtud de dicho silencio administrativo.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/09/pdfs/BOE-A-2020-7536.pdf

I.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE 10 DE JULIO DE 2020)

Registro de Madrid n.º 27

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* INOPONIBILIDAD DE LOS ACUERDOS DE MODIFICACIÓN ESTATUTARIA NO INSCRITOS**

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* VIVIENDAS TURÍSTICAS**

La necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, entre las últimas por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces.

No obstante, uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas, así como para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%, si bien en cualquier caso estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, según dispone el mismo apartado 12.

Cuestión distinta es que, como también expresa el registrador en dicha calificación, existen determinados propietarios de una vivienda que han inscrito su adquisición el 30 de octubre de 2019, con posterioridad a la adopción de los acuerdos (11 de junio de 2019), y no se acredita que hayan aprobado dicha modificación estatutaria. Es necesario que ésta cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. artículos 5 de la Ley sobre propiedad horizontal y 13, 17, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria). Lo que ocurre en el presente caso es que, al tratarse de un acuerdo para el que la Ley sobre propiedad horizontal no exige unanimidad sino únicamente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, es evidente que, habiendo sido consentido por todos los restantes propietarios, no es ya necesario que también haya sido aprobado por los propietarios que hayan adquirido uno de los pisos con posterioridad a la adopción de tal acuerdo por la junta de propietarios. Por ello, debe entenderse que el acuerdo será inscribible.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7654.pdf

I.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE 10 DE JULIO DE 2020)

Registro de Santander n.º 4

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* ACTOS COLECTIVOS Y DE AFECTACIÓN INDIVIDUAL**

Como cuestión previa, ha de recordarse una vez más, en relación con los documentos aportados con el escrito de recurso que no pudieron ser analizados por la registradora al emitir su calificación, que, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, 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.

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, el cual habría de constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad.

Atendiendo a las consideraciones anteriores, debe determinarse si la escritura otorgada por la que se propone una modificación descriptiva del edificio en su conjunto, con específica afectación a determinados elementos independientes, cumple las exigencias de la Ley sobre propiedad horizontal, según la interpretación de esta Dirección General, y, por ende, si es susceptible de inscripción. Y la respuesta ha de ser negativa, debiendo confirmarse íntegramente la calificación de la registradora puesto que ni ha quedado acreditado que se haya adoptado un acuerdo de la junta de propietarios por unanimidad, ni consta el consentimiento expreso del titular afectado.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7655.pdf

I.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE 10 DE JULIO DE 2020)

Registro de Vélez Málaga n.º 2

PROCEDIMIENTO ART. 203: **DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FNCA**

El artículo 203 de la Ley Hipotecaria regula el expediente notarial para la inmatriculación de fincas siendo presupuesto de toda inmatriculación que la finca que pretende acceder por primera vez al registro no se encuentre previamente inscrita. 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 «Vistos»). En el presente caso, el registrador, en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular coincide con otra previamente inmatriculada. En la calificación quedan identificadas circunstancias suficientes que justifican tal coincidencia siquiera de forma indiciaria o parcial. Debe recordarse también, como ya ha señalado este Centro Directivo, que en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación.

Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo, incluso anterior a la actual redacción del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, conforme a la cual el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios. Por tanto no sería procedente, si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, pretender plantearlas una vez concluida la tramitación del procedimiento..

En el caso que nos ocupa, el registrador expidió la certificación el 22 de julio de 2019 en respuesta a la solicitud formulada por el notario en el expediente y en dicha certificación se advirtió

la posible coincidencia con otra finca inscrita y los motivos que llevan a dicha conclusión, que se exponen con detalle en la calificación que ahora se recurre. Sin embargo, en el curso del procedimiento no se ha realizado ninguna actuación encaminada a disipar las dudas como pudiera ser la notificación al titular de la finca inscrita que pudiera resultar afectado o la aportación de algún certificado municipal relativo a la numeración de calles del que pueda deducirse que son fincas distintas.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7656.pdf

I.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE 10 DE JULIO DE 2020)

Registro de La Coruña n.º 3

***TESTAMENTO OLÓGRAFO:* INTERPRETACIÓN**
***SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA:* REQUISITOS Y FORMA**

Del art. 675 CC resulta el entendimiento de las cláusulas conforme el sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador; que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador, esto es, sentido espiritualista de las disposiciones; que, recogiendo la doctrina asentada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1985, en la interpretación de los actos testamentarios, la principal finalidad es investigar la voluntad real, o al menos probable del testador en sí misma, sin que pueda ser obstáculo la impropiedad o lo inadecuado de los términos empleados, siempre que aquella voluntad resulte de las circunstancias, incluso externas del testamento, y de completar aquel tenor literal con el elemento lógico, el teleológico y el sistemático; y que el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. Entre los medios de interpretación testamentaria se encuentran primordialmente los siguientes: el elemento literal o gramatical, del que procede partir según el propio artículo 675 y, además, con la presunción de que las palabras utilizadas por el testador reproducen fielmente su voluntad (Sentencia de 18 de julio de 2005); los elementos sistemático, lógico y finalista, empleados de forma conjunta o combinada, sobre la base de la consideración del testamento como unidad (Sentencia de 31 de diciembre de 1992); los elementos de prueba extrínsecos, que son admitidos por las doctrinas científica y jurisprudencial (entre otras, Sentencias de 29 de diciembre de 1997, 18 de julio de 1998, 24 de mayo de 2002 y 21 de enero de 2003), ya sean coetáneos, previos o posteriores al acto testamentario.

En el presente caso, la redacción del testamento ológrafo de la titular registral puede reflejar ciertas dudas sobre su verdadera voluntad, pero aunque no utilice expresamente el término «sustitución» ni «fideicomiso» y se refiera a su hija como «heredera», también es cierto que del resto de sus palabras resulta que viene a prever una sustitución fideicomisaria, con doble llamamiento. Pero de una interpretación conjunta de las cláusulas del testamento ológrafo del presente caso resulta una clara voluntad de la testadora de ordenar el destino de sus bienes, incluso de una manera exhaustiva, agotando posibilidades futuras, con alternativas diversas. Aunque los llamamientos a una sustitución fideicomisaria deban ser expresos y no se presuman (artículos 783 y 785.1 del Código Civil), ello no implica la necesaria utilización de la expresión sustitución

fideicomisaria o un equivalente técnico de la misma, en el testamento, pudiendo resultar la figura de la sustitución fideicomisaria, con el natural deber de conservar, más o menos amplio, según haya previsto el testador, y de transmitir a un segundo heredero, del establecimiento de un orden sucesivo de llamamientos. Es cierto que la testadora se refiere en el testamento ológrafo referido a su hija como «su heredera». Pero el uso de este término permite una interpretación distinta a la de hallarnos ante una institución de heredero en sentido técnico. Por otra parte, siendo cierto que lo frecuente en una sustitución fideicomisaria siga un orden descendente, nada se opone legalmente a que el orden que el testador desee sea el inverso.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7657.pdf

I.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE 10 DE JULIO DE 2020)

Registro de Cogolludo

***PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL:* INMATRICULACIÓN CANCELADA POR NO ACREDITARSE LA PUBLICACIÓN DEL EDICTO PREVISTO EN EL ART. 298 RH**

Se debate en el presente recurso si habiéndose cancelado un asiento de inmatriculación por falta de publicación del edicto correspondiente en el plazo previsto en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en la redacción vigente entonces, puede volverse a inscribir la escritura de compraventa que motivó la inmatriculación o por el contrario lo impide el hecho de que se haya inmatriculado en el ínterin por los herederos del transmitente. El defecto debe ser confirmado. La publicación del edicto venía exigido por el antiguo artículo 205 de la Ley Hipotecaria. No puede pronunciarse este Centro Directivo sobre quién fue responsable de la falta de publicación del edicto reglamentario, que en las inmatriculaciones por doble título público exigía el ya derogado artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Pero lo cierto es que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales (cfr. artículo 1 de la ley hipotecaria) por lo que habiendo sido cancelada correctamente la inmatriculación, y estando en la actualidad inscrita la finca a nombre de personas distintas del transferente, procede suspender el título por falta de tracto sucesivo (artículo 20 Ley hipotecaria).

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7658.pdf

I.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE 10 DE JULIO DE 2020)

Registro de Badalona n.º 1

***HIPOTECA:* PLAZO**

Como ya expuso la resolución de esta Dirección General de 19 de diciembre de 2013, en el ordenamiento jurídico español los propietarios de bienes inmuebles pueden constituir gravámenes sobre ellos sin más limitaciones que las establecidas en las leyes (artículo 348 del Código

Civil). Ahora bien, esa libertad de configuración tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes gravados y de los derechos reales que se constituyan sobre los mismos, y tratándose de bienes inmuebles las derivadas de la trascendencia «erga omnes» de los derechos reales respectivos.

Precisamente el principio de especialidad que impone la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho real que ha de inscribirse (artículos 9.2 de la Ley Hipotecaria y 51.6 del Reglamento Hipotecario), es el que, tratándose del derecho real de hipoteca, y dado su carácter accesorio del crédito garantizado (artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1857 del Código Civil), exige, como regla general, la precisa determinación de la obligación a la que sirve. Siendo el derecho de hipoteca un derecho accesorio al de la obligación principal garantizada, la regla general en materia de hipotecas será que el plazo de vencimiento de esa obligación principal determinará, no la finalización de la duración del asiento registral de hipoteca, sino el inicio del período de cómputo de la prescripción de la acción hipotecaria (artículo 128 LH), produciéndose la caducidad del citado asiento en los términos y plazos recogidos en el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria. Lógicamente la accesoriedad del derecho real de la hipoteca respecto del crédito garantizado (arts. 1875 del Código Civil y 134 de la Ley Hipotecaria), supondrá, en principio, que en estos supuestos de constitución de la hipoteca por un plazo determinado, el vencimiento de ésta sea posterior al de la obligación asegurada y que esta regla se traduzca en que el día inicial del plazo de ejercicio de la hipoteca sea el del vencimiento de la obligación garantizada.

En el presente supuesto la obligación garantizada viene constituida por la cantidad que la sociedad prestataria e hipotecante debe reembolsar a la sociedad Avalista y que se materializa en el importe que ésta haya entregado a la entidad financiera por razón exclusivamente de la operación de préstamo avalada y hasta un 50% de su importe principal y sus intereses, en virtud de los términos del pacto de afianzamiento (estipulación primera). Igualmente se pacta que la sociedad de garantía recíproca queda autorizada para pagar a primer requerimiento las cuantías que le sean exigidas por la garantía personal prestada, sin que sea necesario el consentimiento previo del socio participe, que desde la firma acepta la legitimación y procedencia de estos pagos (estipulación séptima).

Se trata de una redacción confusa, cuando no contradictoria, pues de las estipulaciones primera, séptima y octava, expuestas en primer lugar, se infiere que el vencimiento de la obligación para con el Avalista, que es la garantizada con la hipoteca, no tiene lugar con el último vencimiento del préstamo avalado sino posteriormente, cuando habiendo sido requerida de pago la entidad Avalista y habiéndolo efectuado, a su vez, dicha sociedad Avalista hubiere requerido de pago al prestatario-hipotecante y hubiere transcurrido el plazo pactado para ese pago sin que el mismo se haya realizado. Este plazo de pago del deudor al Avalista se encuentra indeterminado y no parece encajar en los dos años en que el plazo de la hipoteca excede al del vencimiento de préstamo, plazo que se señala en la estipulación decimoquinta a la que luego se hará alusión. Sin embargo, la primera parte de la estipulación segunda establece expresamente un plazo del aval coincidente con el plazo de la obligación avalada que es un préstamo mutuo único: el 31 de enero de 2034, lo que conduciría a entender que desde esa fecha comenzaría a correr el cómputo para la prescripción de la acción hipotecaria según las reglas generales.

Aunque esa hubiera sido la voluntad contractual, debería haberse explicado adecuadamente en la escritura de constitución de hipoteca, por lo que, a la vista del confusionismo existente entre las diferentes cláusulas, hay que concluir que los términos en que está redactada la escritura no satisfacen las exigencias de claridad que debe presidir la redacción de los asientos del Registro de la Propiedad, impuestas por el principio de especialidad hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7659.pdf

I.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE 10 DE JULIO DE 2020)

Registro de Cervera

***REQUISITOS FISCALES:* ACREDITACIÓN**

El artículo 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales. Este Centro Directivo ha reiterado que conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria, para que un documento pueda ser inscrito en el Registro de la Propiedad es necesario con carácter general, y cualquiera que sea el soporte electrónico o papel en el que se presente, que se acredite, mediante la aportación del correspondiente justificante (bien lo sea igualmente en soporte electrónico o en papel) que el documento ha sido presentado a liquidación del impuesto que corresponda, o que dicho impuesto ha sido objeto de autoliquidación (bien haya sido esta última con ingreso de la cuota que corresponda, bien se haya alegado la exención o no sujeción que en su caso corresponda). Y, añade que para acreditar el pago, exención o no sujeción, los registradores deberán exigir tanto la carta de pago, debidamente sellada, como la nota de justificación, exención o no sujeción, que deberán ser expedidas por la oficina liquidadora correspondiente.

En el supuesto del presente recurso, resulta que al título inscribible, presentado en el Registro de la Propiedad de Cervera, se acompañó recibo de la presentación de los modelos 660 y 650, en el Registro de la Agencia Tributaria de la Comunidad Autónoma de Cataluña, y que dicho recibo, no se limita a justificar la mera presentación sino que permite identificar el expediente, las cantidades satisfechas en la autoliquidación y obtener copia de la carta de pago relativa al documento presentado, es decir acredita que se ha efectuado el pago. En consecuencia, se han acreditado los requisitos para levantar el cierre registral impuesto por el artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7660.pdf

I.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE 14 DE JULIO DE 2020)

Registro de Gijón n.º 2

***CAUSA DEL ACTO INSCRIBIBLE:* DACIÓN PAGO DE DEUDA RECONOCIDA**

Es necesaria la expresión de causa en los títulos inscribibles, dado que en nuestro Derecho la causa es determinante no sólo de la validez del negocio jurídico, sino también de sus efectos, y debe inexcusablemente constar en el título para posteriormente reflejarse en la inscripción, por lo que no juega la presunción que establece el artículo 1.277 del Código Civil, ya que aunque se presumiese su existencia, así como su licitud, del Registro no resultarían los efectos del negocio para determinar de qué forma estaría protegido el titular registral.

En el supuesto de este expediente, hay una causa expresada en la escritura, que es la de la transmisión de un inmueble en pago de la deuda derivada del reconocimiento de dividendos a favor del adquirente por decisión del socio único, de modo que están claras las prestaciones, su intercambio y las compensaciones de cada uno de los intervinientes, y su calificación por las

partes, lo que hace oneroso el negocio y verdadera y lícita su causa. Así, resulta inequívocamente identificada la causa en el título conforme al artículo 1.274 del Código Civil.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/14/pdfs/BOE-A-2020-7834.pdf

I.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE 14 DE JULIO DE 2020)

Registro de Tremp

***DEFECTOS SUBSANABLES E INSUBSANABLES:* FALTA DE TRACTO SUCESIVO**

La resolución de la DGRN de 20 de enero de 2010, por la que se desestima el recurso y confirma la citada calificación registral, proclama, en esencia, que «en el presente expediente, el titular registral de la finca no ha sido parte en el procedimiento de ejecución ni consta que haya tenido la posibilidad de intervenir» y que «el principio de tracto sucesivo y la prohibición de indefensión mencionados exigen la intervención del titular registral de la finca en la ejecución». Por tanto, si fuera el caso de que el titular registral de la finca hubiera sido parte en el procedimiento y sólo faltara acreditar tal extremo, el defecto sería subsanable. Pero constando, como se ha dicho, que el titular registral de la finca «no ha sido parte en el procedimiento de ejecución ni consta que haya tenido la posibilidad de intervenir» el defecto ha de ser considerado insubsanable, en el sentido registral del término.

Por tanto, en este caso, confirmado que el defecto era insubsanable, no cabe pedir ni obtener la anotación preventiva contemplada en el apartado noveno del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, pues tal anotación sólo está prevista que la solicite «el que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable».

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/14/pdfs/BOE-A-2020-7835.pdf

I.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE 23 DE JULIO DE 2020)

Registro de Pamplona n.º 4

***RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE:* 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, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados.

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 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).

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido una doctrina consolidada (cfr. «Vistos») acerca de que, 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.

En el concreto supuesto de este expediente, resultan justificadas las dudas del registrador, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica. Oposición que es terminante y pone de manifiesto una situación de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, según ha quedado expuesto en los fundamentos anteriores. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudirse al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/23/pdfs/BOE-A-2020-8402.pdf

I.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE 23 DE JULIO DE 2020)

Registro de Castellón de la Plana n.º 3

***CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR SUSTITUTO:* NATURALEZA Y ALCANCE**
***CAUSA:* EXPRESIÓN EN EL TÍTULO INSCRIBIBLE**
***PROPIEDAD HORIZONTAL:* CLÁUSULA QUE AUTORIZA DIVISIONES O AGRUPACIONES DE ELEMENTOS PRIVATIVOS SIN EL CONSENTIMIENTO DE LA JUNTA**

La intervención del registrador sustituto se limita a confirmar o revocar la nota de calificación y en este último caso y si la revocación es total, debe acompañar el texto comprensivo de los términos en que deba practicarse el asiento (cfr. artículo 19 bis 3.ª de la Ley Hipotecaria). 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 subsanación de los defectos o en su caso para que pueda proceder a la interposición del recurso frente

a la calificación del registrador sustituido ante esta Dirección General, el cual deberá limitarse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad. En cuanto al cumplimiento del plazo para extender la calificación sustitutoria, el registrador sustituto está sometido a las mismas obligaciones, en cuanto a plazo para calificar, que el sustituido. Por último, respecto de la alegación del recurrente sobre la falta de motivación de la calificación sustitutoria, es cierto que según doctrina reiterada de este Centro Directivo calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el registrador sustituido (cfr., por todas, las Resoluciones de 17 de marzo y 22 de octubre de 2008 y 2 de marzo de 2009), si bien las reclamaciones sobre tal extremo tienen su propia vía en el recurso de queja y no en el presente contra la calificación denegatoria de la registradora sustituida (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Entrando en el las cuestiones sustantivas de este expediente, el recurso se ha interpuesto en primer lugar contra el primero de los defectos señalados, esto es, que no existe el título traslativo en virtud del cual el derecho de vuelo que es un elemento común y que pertenecería a los actuales propietarios de los dos elementos de la propiedad horizontal, ha pasado a ser propiedad privativa de la propietaria de la planta segunda, la cual lo materializó mediante su ejercicio edificando una segunda planta. Para que tenga acceso registral cualquier modificación, objetiva o subjetiva, que afecte a una finca inscrita, es condición necesaria –y no siempre suficiente, si de tal alteración o rectificación pudieren resultar afectados terceros– que conste en instrumento público el consentimiento de los titulares registrales –lo que aquí ocurre–, consentimiento que ha de venir articulado, en su caso, en un título material idóneo, salvo que haya recaído la correspondiente sentencia judicial –dictada en un proceso del que aquéllos hayan sido parte– en que así se ordene (vid Resoluciones de 10 de junio de 2009, 23 de agosto de 2011, 29 de mayo de 2012 y 2 de abril de 2013, citadas en los precedentes «vistos»). En el supuesto presente, en la escritura únicamente se realiza por los titulares de los elementos privativos una manifestación y exposición de hechos en los que se manifiesta que desde hace más de treinta años existe construida una segunda planta sobre el edificio y que dicha planta la construyó la interviniente. Aunque reúne el consentimiento de todos los interesados, el título no es idóneo pues no contiene una cesión de derecho de vuelo sino una adquisición por usucapión, que a la registradora no corresponde apreciar.

La Dirección General de Registros y del Notariado, en Resolución de 7 de mayo de 2014, tras la reforma operada en la Ley sobre propiedad horizontal, resolvió sobre la validez de las cláusulas estatutarias por las que se permite la división, segregación, agrupación o agregación de elementos privativos sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios, entonces admitida por el Tribunal Supremo, como pusieron de relieve las Sentencias de 15 de noviembre de 2010 y 25 de febrero de 2013. En relación con la determinación de las cuotas que correspondan a cada uno de los nuevos elementos resultantes de las referidas operaciones de modificación de los elementos privativos, baste decir que el acuerdo será inevitable en aquellos casos en los que no se establezca en la cláusula estatutaria el método de cálculo para la fijación de dichas cuotas, circunstancia que por sí sola constituiría un obstáculo para el acceso al Registro de la propiedad de la cláusula exoneradora, dado que sería necesario en todo caso al acuerdo de junta para su fijación, perdiendo su sentido dicha cláusula. En el presente supuesto, no se ha incluido en el artículo correspondiente de los estatutos el método de cálculo para la fijación de las cuotas resultantes de dichos actos de modificación hipotecaria. En consecuencia, debe también confirmarse este defecto señalado.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/23/pdfs/BOE-A-2020-8403.pdf

I.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE 23 DE JULIO DE 2020)

Registro de Alcalá la Real

***EXPEDIENTE DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO:* REQUISITOS Y PRESUPUESTOS**

Como se ha reiterado por esta Dirección General, no hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos (cfr. Resoluciones 18 de marzo de 2000, 17 de febrero de 2012 y 2 y 23 de octubre de 2014). Esta doctrina, además, ha sido elevada a rango legal por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que da nueva redacción al artículo 208 de la Ley Hipotecaria. Además de esta previsión expresa, debe partirse de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») en virtud de la cual 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 presente caso no existe una verdadera interrupción del tracto ya que consta la formalización pública de los sucesivos documentos de adquisición desde el titular registral. La circunstancia de que algunos de estos títulos adolezcan de defectos, como señala el registrador, o que hayan sido objeto de anteriores calificaciones negativas, no justifica la utilización del procedimiento excepcional para la reanudación del tracto, siendo lo procedente presentar los títulos para su calificación e inscripción y, en su caso, tratar de subsanar tales defectos.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/23/pdfs/BOE-A-2020-8404.pdf

I.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE 23 DE JULIO DE 2020)

Registro de Gijón n.º 3

***CONCURSO DE ACREEDORES:* EJECUCIONES SEPARADAS DESPUÉS DE LA APROBACIÓN DEL CONVENIO**

Como cuestión preliminar debe recordarse la reiterada doctrina de este centro directivo referente a la aportación, en sede de recurso, de documentos que no se tuvieron a la vista por el registrador para la emisión de la calificación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley hipotecaria: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

En segundo lugar, en contra de lo alegado por el recurrente, la cuestión de la competencia objetiva para la ejecución de las garantías reales cuando el deudor se encuentra en situación concursal, es materia plenamente calificable por el registrador (ex artículo 100 del Reglamento Hipotecario).

El convenio, como negocio resultado del sometimiento a la junta de acreedores de una propuesta de quita, espera, o ambas soluciones, vincula a las partes –tanto pasiva como activa– del concurso una vez que se haya recabado la preceptiva aprobación judicial. Del sentido gramatical del precepto resulta que la aprobación firme del convenio implica la sustitución de los efectos

de suspensión o intervención en las facultades del concursado propias de la declaración del concurso por las previsiones y determinaciones establecidas, en su caso, en el propio convenio. Dichas nuevas precisiones, sin embargo, y como ya hemos contemplado no pueden exceder de quitas, esperas u otras medidas, puesto que las que pudieran afectar a la capacidad o al poder de disposición propio del concursado no suponen un cierre del registro, a tenor del artículo 137 de la indicada Ley Concursal. De esta manera, las circunstancias de quita, espera u otras adoptadas dentro del convenio impedirían, en su caso, el ejercicio de acciones separadas dentro de los límites de dichas medidas, según resulta del claro efecto novatorio previsto en el artículo 136 en relación a los créditos reconocidos en la masa de acreedores.

Aprobado el convenio, resulta de aplicación plena y sin las ataduras del concurso de acreedores la responsabilidad patrimonial universal del artículo 1911 del Código Civil, aunque sin que ello pueda suponer –en principio– perjuicio alguno para los acuerdos alcanzados en sede concursal, cuyo reflejo registral no se elimina de los bienes inscritos a nombre del concursado. Esta ha sido la doctrina adoptada por el Tribunal Supremo, que recoge la efectiva transformación que supone el paso de la fase de declaración de concurso a la aprobación del convenio y una clara distinción entre créditos concursales (recogidos en el convenio o adheridos a él) y los créditos contra la masa surgidos como consecuencia de la continuación de la actividad del concursado. Así como el impago de los créditos concursales provocaría la rescisión del convenio y la apertura de la liquidación (art. 140 LC), el impago de los créditos contra la masa daría lugar a su reclamación de pago y, si fuera necesario, a la preceptiva ejecución. Propiamente, este impago no podría justificar la acción de incumplimiento del convenio y de apertura de la liquidación del art. 140 LC, sino la acción de petición de apertura de la fase de liquidación al amparo del art. 142.2.II LC, cuando constituya uno hecho revelador de la insolvencia del art. 2.4 LC.

La valoración de si el crédito perseguido estaba integrado dentro de los créditos concursales, a los efectos de examinar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el convenio aprobado, o contra la masa, debió efectuarse por el registrador al calificar el mandamiento que ordenaba la anotación. Dado que la anotación se practicó, debe suponerse que dichos extremos se comprobaron y se entendió que no había obstáculo para su extensión, cuya procedencia, por otro lado, no se ha discutido, quedando el asiento practicado bajo la salvaguarda de los tribunales conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que no hay motivo para no expedir la certificación de cargas indicativa de la continuidad del procedimiento.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/23/pdfs/BOE-A-2020-8405.pdf

I.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020)

Registro de Barcelona n.º 11

***DEMARCACIÓN REGISTRAL:* TRASLADO DE HISTORIAL REGISTRAL**

Por lo que se refiere al presente expediente, en concreto la finca registral 39230 procede de la finca 4624 que se formó por agrupación de la finca 1650 de San Juan de Horta (con una superficie de 1.733,22 m^2) y la finca 2930 de San Gervasio (con una superficie de 142,99 m^2), perteneciente esta última al Registro número doce, formado, como se ha dicho, por segregación del Registro de la Propiedad número seis. La finca 5.567 (finca matriz de la propiedad horizontal) se creó por segregación de la finca 4624 en 1950 y con una superficie de 458,25 m^2. De esta finca

matriz 5.567 se formó la actual finca 39230 objeto del presente recurso. Consecuentemente, del historial registral de la finca 39230, se formó de fincas procedentes tanto del Registro de la Propiedad número once, como del doce. Ahora bien, como ha quedado expuesto, la finca registral tiene su acceso por la Calle (...), por lo que dicho edificio corresponde a la demarcación del Registro once de Barcelona. Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8492.pdf

I.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020)

Registro de Bilbao n.º 13

***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA:* LÍMITE DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA**

El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Es cierto que en el procedimiento de ejecución directa nada impide reclamar al deudor por todo lo debido al acreedor, aunque exceda de la cifra de responsabilidad hipotecaria, pero siempre que no existan terceros con cargas inscritas con posterioridad, ya que en tal caso la cifra de responsabilidad hipotecaria actúa como límite.

A la hora de determinar el importe del precio del remate que ha de entregarse al acreedor ejecutante hay que tener en cuenta el límite de la respectiva cobertura hipotecaria. La cifra de responsabilidad hipotecaria que resulta de la inscripción de la hipoteca tiene como principal misión garantizar a los titulares de cargas posteriores que, si el precio de adjudicación es superior a esa cifra, el sobrante se destinará a la satisfacción de esos créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca. Ahora bien, este Centro Directivo ha mantenido una doctrina consolidada a lo largo de diversas Resoluciones, en cuya virtud esta garantía en favor derechos inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca ejecutada está referida exclusivamente a los titulares de derechos posteriores que consten en el procedimiento, bien por la certificación de cargas, bien porque, advertidos por la nota de expedición de esta última, han comparecido por su propia iniciativa para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante. En el presente caso, aunque está claro que el precio de remate entregado al acreedor supera los límites de responsabilidad derivados de la inscripción de hipoteca, solo existe una anotación preventiva de embargo posterior a dicha inscripción de hipoteca, pero practicada después de haberse expedido la preceptiva certificación de dominio y cargas.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8493.pdf

I.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020)

Registro de Palma de Mallorca n.º 3

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* DIVISIÓN DE UN DEPARTAMENTO DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL NO CONSTITUIDA FORMALMENTE**

Es doctrina reiterada de la Dirección General de Registros y del Notariado, en Resoluciones, entre otras, de fechas 18 de junio de 1991, 18 de mayo de 1995, 5 de abril de 1998, 26 de septiembre de 2002, 7 de abril de 2006 y 5 de septiembre de 2019 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». Cuando la situación fáctica de un edificio es de división horizontal le es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal. Como se recoge en las Resoluciones mencionadas, en un régimen de propiedad horizontal de hecho, no es posible la segregación de nuevos elementos privativos sin constituir formalmente un régimen de propiedad horizontal, por mucho que ya existan elementos privativos segregados cuya validez se mantiene, y tampoco es posible en un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho, proceder sólo en una de las fincas registrales segregadas a su división material.

En el presente expediente se pretende, afectando exclusivamente a la parte determinada segregada «semisótano, botiga y vivienda izquierda en piso segundo» (finca registral 25.957), proceder a su división en tres partes determinadas y constituirlas 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 por los demás propietarios del edificio, ni en el acuerdo de junta de hecho. Pero es que adicionalmente, esta división horizontal de una parte determinada de hecho de un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho requeriría, constituir e inscribir previamente y formalmente el régimen de propiedad horizontal sobre el edificio para poder, simultánea o posteriormente, configurar a su vez una división horizontal sobre uno de los elementos privativos, creando tres nuevos elementos privativos.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8494.pdf

I.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020)

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 ur-

banística, 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 especifico 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 prescito 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/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8495.pdf

I.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020)

Registro de Palma de Mallorca n.º 6

***PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA:* HIPOTECA INSCRITA A NOMBRE DEL CESIONARIO DEL CRÉDITO SIN QUE SE ACREDITE LA SUCESIÓN PROCESAL**

Este Centro Directivo ha tratado en diferentes Resoluciones (puede verse, por todas, la de 11 de julio de 2016) el supuesto en el que, habiéndose cedido el crédito hipotecario, y habiéndose producido en el procedimiento de ejecución la correspondiente sucesión procesal en favor del cesionario, sin embargo, dicha cesión no había accedido aun al Registro al tiempo en que se presenta a inscripción el decreto de adjudicación derivado del mencionado procedimiento de ejecución hipotecaria. En estos casos, la conclusión acogida es la de que resulta necesaria, para inscribir el decreto de adjudicación, la inscripción de la titularidad sobre el crédito hipotecario a favor del ejecutante o de su sucesor, pudiendo hacerse esa inscripción de la nueva titularidad bien con anterioridad a la inscripción de la ejecución procesal o simultáneamente a ésta, pero sin que la legitimación registral derivada de la inscripción pueda ser suplida, en el ámbito del propio Registro, por la legitimación procesal en el procedimiento.

El caso ahora analizado es el contrario. La cesión del crédito hipotecario se ha inscrito en el Registro, pero no consta del decreto presentado a inscripción que se haya producido la correspondiente sucesión procesal. Sin embargo, existen razones de mayor peso que conducen a entender que el defecto no puede mantenerse. La entidad mercantil adquirente por vía de cesión de la titularidad del crédito hipotecario, ha tenido conocimiento al inscribir su derecho de la pendencia de un procedimiento de ejecución de la referida hipoteca. La constancia de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas (artículos 656 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) advierte a cualquier tercero de esta circunstancia y le permite personarse en el procedimiento y ejercer las actuaciones que a su derecho convenga. En el caso del cesionario de un crédito hipotecario en ejecución, el artículo 17.1 de la Ley Rituaria le permite «solicitar, acreditando la transmisión, que se le tenga como parte en la posición que ocupaba el transmitente».

Por todo ello, considerando que el cesionario titular registral de la hipoteca resultó correctamente notificado de la existencia del procedimiento de ejecución a través de los efectos que produce la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, y que, consecuentemente, pudo haberse personado en dicho proceso solicitando la correspondiente sucesión procesal, debe concluirse que no es exigible que se acredite la referida sucesión procesal para poder inscribir el decreto de adjudicación calificado.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8496.pdf

I.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020)

Registro de Arganda del Rey n.º 1

***RECTIFICACIÓN DE CABIDA:* DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA**

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria 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.

Como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones (vid., por todas, la 4 de diciembre de 2013) la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo tanto, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral. La aparente contradicción en la descripción de la finca sobre su correspondencia total o parcial con determinadas parcelas catastrales y las discrepancias entre la superficie de estas parcelas, según consta en la descripción tabular, y la que resulta ahora de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incorporadas al título, justifican la negativa de la registradora a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada aportada, tomada de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incorporadas al título.

En el caso que nos ocupa, la calificación se fundamenta en las discrepancias que resultan de la descripción de la finca que resulta de su historial registral y la de aquellas parcelas con las que se afirma parcialmente corresponder, lo que unido a los limitados efectos que se derivan de la constancia registral de la referencia catastral, llevan a la desestimación del recurso. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, como ya ha declarado esta Dirección General, para lograr la registración de la rectificación pretendida, podrá tramitarse el expediente notarial de rectificación de descripción de fincas previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en cuyo procedimiento podrán practicarse las actuaciones precisas para disipar las dudas alegadas por la registradora o bien que así se declare en el correspondiente juicio declarativo a que se refiere el artículo 198 de la Ley Hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8497.pdf

I.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020)

Registro de Marchena

***FINCA REGISTRAL:* FINCA QUE CARECÍA DE EXPRESIÓN DE SU SUPERFICIE**

Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos») que la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora, por lo que ha de estar dotada de las debidas garantías. De ahí, que no sea posible acceder sin más a la constatación registral de la superficie ahora alegada «ex novo», sino que se deba acreditar cuál es la ubicación y delimitación geográfica que definen dicha superficie, y todo ello con las debidas garantías de notificación a los propietarios colindantes potencialmente afectados, utilizando para ello, tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, bien el procedimiento registral que se regula en

el artículo 199 de la Ley Hipotecaria o bien el expediente notarial regulado en el artículo 201.1 del mismo texto legal.

Como ya ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 15 de junio de 2016, 29 de septiembre de 2017 o 10 de abril de 2018), el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador. Si bien no resulta solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca conforme a su representación gráfica georreferenciada, 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, lo que precisamente sucede en el caso que nos ocupa.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8498.pdf

I.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020)

Registro de Sagunto n.º 1

***RECTIFICACIÓN DE CABIDA:* 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, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados.

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 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). En el caso de este expediente el registrador pone de manifiesto de forma clara y razonada en su calificación, transcrita más arriba, una serie de circunstancias que justifican la negativa a inscribir la representación gráfica.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8499.pdf

I.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020)

Registro de Sevilla n.º 3

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: **CIRCUNSTANCIAS QUE HAN DE CONSTAR EN EL TÍTULO**

Con carácter previo advertir, que 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.

Ambos defectos deben ser confirmados. En cuanto a la identificación de la finca, porque los principios hipotecarios de especialidad y determinación así lo exigen, de modo que no se cometa un error al practicar la inscripción. Y del documento aportado no es posible identificarla, en tanto que no consta ni su número registral, ni su dirección, ni su referencia catastral. Y en cuanto a la falta de las circunstancias identificativas de la hija menor de edad a la que se atribuye el uso y disfrute de la vivienda, porque este Centro Directivo ya resolvió la cuestión en la Resolución de 19 de mayo de 2012, en la que se dijo que «la naturaleza de derecho familiar que se atribuye a este derecho no excluye la necesidad de cumplir los requisitos impuestos por el principio de determinación, por lo que se hace necesario, conforme a los artículos 9.4.ª de la Ley Hipotecaria y 51.9.a) del Reglamento Hipotecario, hacer constar las circunstancias identificativas de los hijos a cuyo nombre debe inscribirse el derecho de uso de la vivienda familiar, sin que se entren a valorar – por no haber sido señalado en la nota–, otras circunstancias». Y una de las referidas circunstancias identificativas es el DNI (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento).

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8500.pdf

I.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020)

Registro de Laguardia

TÍTULO INSCRIBIBLE: **SENTENCIA DECLARATIVA**

Es doctrina de este Centro Directivo que las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro –salvo las dictadas en rebeldía, en los términos del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– si de este no resultan obstáculos que lo impidan, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido, así como la firmeza de la misma. En este sentido es perfectamente posible proceder a la rectificación de la descripción de las fincas a que se refiere el apartado 4 del mandamiento.

En relación a los demás extremos de la sentencia debe confirmarse la nota de calificación por no tener trascendencia registral y estar encaminadas a una rectificación catastral o por exigir una actuación posterior de los condenados. El registrador puede denegar los aspectos carentes de

trascendencia real por imperativo de los artículos 18 de la ley hipotecaria y 100 de su reglamento, pese a ser expedidos por la autoridad judicial.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8501.pdf

I.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020)

Registro de Tarragona n.º 1

***RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO:* REQUISITOS**
***REPARCELACIÓN URBANÍSTICA:* ARRASTRE DE CARGAS DE LAS FINCAS ORIGINARIAS**

En el supuesto objeto de este recurso resulta, de los antecedentes que constan a este Centro directivo, que el registrador de la propiedad que inscribió el proyecto de equidistribución, mantuvo correctamente la carga de la hipoteca sobre la finca 4275, que fue objeto de ocupación previa al proyecto de equidistribución por la Tesorería General de la Seguridad Social, pues era la finca originariamente gravada y no fue objeto en el expediente de parcelación (segregación y adjudicación parcelatoria) de concreción sobre la finca segregada, la registral 86094, que luego se aportó al referido proyecto de equidistribución.

Que se arrastre una hipoteca o cualquier carga real de garantía sobre las dos fincas registrales, la finca matriz y la finca que se segrega de la misma, no es una doble inmatriculación (inscripción) de la hipoteca de procedencia, como señala el ayuntamiento recurrente, sino un efecto jurídico que se produce por ministerio de la ley, al ser la hipoteca un derecho real indivisible (arts. 1860, 1876 del CC y 104 y 122 de la Ley Hipotecaria), es decir, la hipoteca mantendrá la misma garantía que tenía anteriormente, aunque la superficie gravada se haya escindido en dos fincas.

La facultad dominical que autoriza la realización de actos de riguroso dominio, como la participación en un procedimiento de equidistribución urbanística, no precisa el consentimiento del acreedor hipotecario (art. 348 del CC y 541.1 CCCat); si la finca de origen hipotecada se divide o segrega en varias, la hipoteca, en defecto de acuerdo de distribución de responsabilidad entre propietario y acreedor hipotecario, se debe arrastrar a todas las fincas resultantes que por subrogación real sustituyan a las fincas aportadas. Así, el artículo 11 del Reglamento 1093/1997 de inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, regula detalladamente, para los distintos supuestos posibles.

Además, la hipoteca también se extiende a los excesos de cabida declarados (art. 215 del Reglamento Hipotecario), como ocurre en este supuesto respecto a la recogida en la operación previa de la reparcelación antes relacionada; y ello, con independencia de que el dueño de la finca sea un tercer poseedor (adquirente del dominio perteneciente al deudor hipotecario), conforme a los artículos 1879 del CC y 104 de la Ley Hipotecaria. Todo lo expuesto significa, en resumen, que la responsabilidad hipotecaria puede hacerse efectiva contra las dos fincas resultantes de la reparcelación y por su total superficie, hasta la totalidad de la responsabilidad hipotecaria inicial no distribuida.

En consecuencia con todo lo expuesto, no nos encontramos ante la rectificación de un simple error material del proyecto de equidistribución, ni ante un supuesto de rectificación de error, material o de concepto, en la inscripción del artículo 40.1.c) de la Ley Hipotecaria, sino en el supuesto de rectificación del artículo 40.1.d) de dicho cuerpo legal, es decir, por defecto del título

que hubiere motivado la inscripción, ya que en el caso que nos ocupa ni se declaró incompatible expresamente la hipoteca de las fincas aportadas ni se concretó o distribuyó la responsabilidad hipotecaria derivada de la hipoteca que gravaba la finca de origen entre las fincas de resultado correspondientes; sin que procediera tampoco la aplicación del artículo 15 del RD-L 1093/97 por las razones antes expuestas de falta de prórroga de la preceptiva nota marginal de iniciación del procedimiento. Por tanto, la rectificación del asiento registral exigirá, como lo hubiera exigido la concreción de la responsabilidad hipotecaria en el proyecto de equidistribución, el consentimiento de los titulares registrales afectados, es decir, del dominio y de la hipoteca, o, en su defecto, sentencia judicial firme en que los mismos hubieran sido parte. Por último, tampoco se enmarca este supuesto dentro de las denominadas "operaciones jurídicas complementarias" (arts. 113.3 y 164.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, RD 3268/1978), que pudiera tramitar el Ayuntamiento por sí mismo, pues a efectos registrales no son admisibles expedientes rectificatorios que excedan del puro error material o que desborden las simples previsiones complementarias plenamente respetuosas con el contenido del proyecto ya inscrito (res. de 15 de noviembre de 2012 y 15 de junio de 2013).

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8502.pdf

I.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020)

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 especifico 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 prescito 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/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8503.pdf

I.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020)

Registro de Sevilla n.º 6

***PUBLICIDAD FORMAL:* INFORMACIÓN SOBRE EL DOMICILIO DE LOS TITULARES REGISTRALES**

La Dirección General de los Registros y del Notariado tenía declarado (vid. Instrucción de 5 de febrero de 1987 y Resoluciones citadas en el «Vistos»), conforme a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, que el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y que dicho interés se ha de justificar ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 16 de junio de 1990 y de 7 de junio de 2001).

Este interés ha de ser un interés conocido (en el sentido de acreditado o justificado, salvo en los casos de las autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen en razón de su oficio o cargo, en cuyo caso el artículo 221.2 presume dicho interés), directo (en caso contrario se ha de acreditar debidamente el encargo, sin perjuicio de la dispensa prevista en el número 3 del artículo 332 del Reglamento Hipotecario), y legítimo (cfr. artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario). Ello no significa que el registrador pueda discrecionalmente manifestar el contenido de los asientos registrales, sino que queda bajo su responsabilidad la publicidad del contenido de los asientos. Este principio se fundamentaba, como recordó la Instrucción de esa Dirección General de 27 de enero de 1999, en el artículo 4.1 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal. Por lo tanto, aun existiendo interés legítimo en el conocimiento del contenido de los libros del Registro, será el registrador el que decida qué datos, por tener la consideración de sensibles conforme a lo anteriormente expuesto, deberán quedar excluidos de la información suministrada.

Por tanto, en base a los argumentos anteriormente expuestos, debe confirmarse la actuación del registrador al denegar la emisión de la certificación con constancia del domicilio de los titulares registrales, dato personal que carece de transcendencia jurídico- patrimonial, tratándose de un dato de carácter personal carente de protección tabular y ajeno a la finalidad propia de la institución registral y de la publicidad que la misma ofrece, sin que se haya justificado interés legítimo al efecto por el solicitante.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8504.pdf

I.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020)

Registro de Madrid n.º 37

***SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA DEL DEMANDADO:* REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN**

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, solo 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 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. No cabe pues la inscripción, ni siquiera haciendo constar la posibilidad de rescisión.

En la sentencia presentada a inscripción, nada consta sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ni sobre la forma ni efectividad de las notificaciones a partir de las cuales se cuentan dichos plazos. Debe recordarse la doctrina emanada de este Centro Directivo respecto de la falta de competencia del registrador para apreciar la posible concurrencia de la mencionada fuerza mayor y por tanto para la fijación del plazo para el ejercicio de la acción de rescisión, cuestión que deberá ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia, correspondiendo por tanto al propio Juzgado la determinación del transcurso o no del oportuno plazo de la acción de rescisión.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8505.pdf

I.A.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020)

Registro de Quintanar de la Orden

***CALIFICACIÓN REGISTRAL:* COMPETENCIA TERRITORIAL**
***PROCEDIMIENTO ART. 199 LH:* DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA**
***NOTA DE CALIFICACIÓN:* NO ES IMPRESCINDIBLE INFORMAR DE LA POSIBILIDAD DE PEDIR ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE**

Plantea en primer lugar el recurrente que la registradora interina no es competente para conocer de la inscripción de representación gráfica por haberse efectuado una calificación por el anterior registrador titular y alega al efecto el artículo 18 de la Ley Hipotecaria cuando dispone en su último párrafo que «el registrador que calificare un documento conocerá de todas las incidencias que se produzcan hasta la terminación del procedimiento registral». Esta alegación no puede estimarse. En primer lugar, último párrafo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria no puede sacarse de su contexto, que no es otro que el que resulta de los anteriores párrafos que regulan la particular situación que se produce cuando «un Registro de la Propiedad estuviese a cargo de dos o más registradores», situación que no concurre en el caso que nos ocupa. Hay que poner de manifiesto aquí el principio de competencia territorial en el que se fundamenta el sistema registral español, según consagra el artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Por otra parte, tampoco se ha producido en el presente caso una previa calificación del anterior titular en lo que a la representación gráfica se refiere. En efecto, la práctica del asiento de inscripción que conllevó una previa calificación positiva, se refirió únicamente al negocio jurídico de compraventa.

Asimismo, del artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria resulta que la representación gráfica constituye una circunstancia de la inscripción. Por tanto se precisa un asiento de inscripción, sin que la mera anotación por imposibilidad del registrador surta los efectos propios de una inscripción, ya que su finalidad y efectos se limitan a advertir la pendencia del procedimiento de inscripción de representación gráfica. En este punto debe destacarse que, en contra de lo que afirma erróneamente el recurrente, no se ha cancelado en ningún caso la inscripción de dominio por título de compraventa, por lo que resultan de todo punto improcedentes las afirmaciones relativas a la irregularidad de la cancelación practicada o a que se vulnera el «derecho a registrar la finca adquirida la cual ya constaba inscrita a favor del anterior titular». El único asiento cancelado, en plena coherencia con la calificación, es el asiento provisional de anotación practicado, relativo a la representación gráfica exclusivamente.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone que el plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. Este artículo transcrito no se refiere específicamente al supuesto de tramitación de alguno de los procedimientos previstos en el Título VI de la Ley, que se introducen con la Ley 13/2015 de 24 de junio. Sin embargo, es evidente que el inicio del plazo de calificación en estos casos estará supeditado a la finalización de tales procedimientos y de los plazos en ellos contemplados. En el presente caso la calificación (que reiteramos que se refiere a la representación gráfica de la finca y no puede confundirse con la relativa a la inscripción de la compraventa, como hace el recurrente) se emite en fecha 10 de diciembre de 2019, cuando la recepción de la última de las alegaciones del procedimiento tuvo lugar el 28 de noviembre de 2019, por lo que es evidente que la misma se ha emitido dentro del plazo legalmente previsto.

La registradora en su calificación deniega la inscripción de la representación gráfica y consecuentemente cancela la anotación que se refería a dicha representación, pero sin referirse en ningún caso a la inscripción de la compraventa que, desde luego, sí que se encuentra bajo la salvaguarda de los tribunales (artículo 1 Ley hipotecaria) y no es cancelable de oficio, incluyendo la rectificación superficial operada.

En relación al contenido formal de la calificación, debe atenderse a lo previsto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, conforme al cual la calificación debe contener «expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo». No existe precepto alguno en la legislación hipotecaria que prevea que preceptivamente deba constar la información relativa a la posibilidad de solicitar anotación preventiva por defectos subsanables o acerca de la prórroga del asiento de presentación, aunque constituya práctica habitual proporcionar dicha información.

En el presente caso la escritura pública de compraventa ha sido objeto de calificación positiva e inscripción en cuanto al negocio jurídico de compraventa que la misma documenta. Debe destacarse que dicha escritura no contiene ninguna referencia a la representación gráfica de la finca o su inscripción, por lo que no procede notificar al notario una calificación negativa de una operación que no consta documentada en el título autorizado por él.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el expediente registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador. 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. En el caso que nos ocupa, la calificación se fundamenta en los elementos de prueba aportados por los colindantes que se oponen estimando que la representación gráfica facilitada por el interesado puede ser errónea.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8506.pdf

I.A.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020)

Registro de Escalona

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: 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, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados.

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 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).

En el caso de este expediente, el registrador suspende el inicio de la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por el único motivo de existir una diferencia de superficie desproporcionada, pero no expresa además de tal diferencia superficial ningún motivo (como alteraciones de linderos, procedencia de la finca, previos excesos de cabida, modificaciones en antecedentes catastrales, etc.) que justifique las dudas de identidad o dicha falta de correspondencia ni la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias o negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro. Por ello lo procedente es la estimación del recurso y la tramitación del expediente de inscripción de representación gráfica solicitado.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8507.pdf

I.A.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020)

Registro de Escalona

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: 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, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados.

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 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).

En el caso de este expediente, el registrador suspende el inicio de la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por el único motivo de existir una diferencia de superficie desproporcionada, pero no expresa además de tal diferencia superficial ningún motivo (como alteraciones de linderos, procedencia de la finca, previos excesos de cabida, modificaciones en antecedentes catastrales, etc.) que justifique las dudas de identidad o dicha falta de correspondencia ni la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias o negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro. Por ello lo procedente es la estimación del recurso y la tramitación del expediente de inscripción de representación gráfica solicitado.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8508.pdf

I.A.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE 24 DE JULIO DE 2020)

Registro de Escalona

***RECTIFICACIÓN DE CABIDA:* 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, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados.

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 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).

En el caso de este expediente, el registrador suspende el inicio de la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por el único motivo de existir una diferencia de superficie desproporcionada, pero no expresa además de tal diferencia superficial ningún motivo (como alteraciones de linderos, procedencia de la finca, previos excesos de cabida, modificaciones en antecedentes catastrales, etc.) que justifique las dudas de identidad o dicha falta de correspondencia ni la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias o negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro. Por ello lo procedente es la estimación del recurso y la tramitación del expediente de inscripción de representación gráfica solicitado.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8509.pdf

I.A.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Registro de Gandía n.º 2

***HIPOTECA:* INTERÉS DE DEMORA EN LA LEY 5/2019**

Ciertamente, atendiendo a la interpretación literal y teleológica del artículo 28.3 de la Directiva 2014/17/UE, se podría haber transpuesto mediante una norma que respecto de los préstamos incluidos en el ámbito objetivo de la misma estableciera un tipo de demora legal máximo, imperativo para la entidad prestamista, pero que no impidiera pactar un tipo inferior -o incluso de no pactarse tipo de interés de demora alguno- en beneficio del prestatario, fiador o garante que tenga la consideración de consumidor. No obstante, dicha norma de la Directiva deja margen a las normas de transposición de la misma para que en el Derecho nacional se establezca un concreto tipo legal de demora que no admita pacto en contrario, logrando así una mayor certeza y seguridad jurídica.

De este modo, frente al régimen general de autonomía de la voluntad dentro de los límites legales en la contratación, el legislador español ha optado por un régimen de exclusión de la misma en materia de intereses de demora, con el fin de evitar cualquier discusión sobre la transparencia o abusividad de la cláusula reguladora de dichos intereses. Se trata, pues, de una decisión de política legislativa que excluye por completo la negociación, y por consiguiente la fijación de un tipo de demora inferior al legal.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8791.pdf

I.A.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Registro de Madrid n.º 25

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* ALQUILER VACACIONAL**

La LPH 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); e incluso con el voto en contra de un disidente, si prospera la acción para obtener la sustitución de la unanimidad por vía judicial, en el llamado «juicio de equidad».

No obstante, uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17, que reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas. Es indudable que esta nueva norma reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es el mero alquiler vacacional en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística. Por ello, la calificación objeto de impugnación debe ser confirmada.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8792.pdf

I.A.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Registro de Lorca n.º 1

***BIENES GANANCIALES:* DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO**

Respecto de la naturaleza jurídica de la extinción de comunidad, hay un sector doctrinal que defiende el carácter meramente especificativo de derechos de tal acto, por lo que, al no implicar un título de transferencia inmobiliaria, no es título público inmatriculable la división de la cosa común (pues afirma que la característica esencial del título público de adquisición es contener un acto de adquisición derivativa). Por otra parte, otro sector doctrinal defiende el carácter traslativo de la disolución.

Frente a las teorías que afirman o niegan rotundamente su carácter traslativo, prevalece en nuestra jurisprudencia una consideración intermedia de la partición. En realidad, lo que sucede es que la división de la cosa común presenta una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo. Pero en todo caso, se trate o no la disolución de comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídico real de carácter esencial, pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho del comunero y su posición de poder respecto del bien (según la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, debe ser calificado de verdadera atribución patrimonial), que lo justifica como título inmatriculador e incide claramente en los aspectos relativos a la capacidad para realizar o formalizar este acto divisorio. Por tanto, no resulta aplicable la norma del apartado

2 artículo 94 del Reglamento Hipotecario, como pretende el recurrente, sino la del apartado 3 del mismo precepto, que exige el consentimiento del consorte o, en su defecto, autorización judicial.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8794.pdf

I.A.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 2

***EXPEDIENTE DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO:* EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN**

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor. Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros.

En este sentido tiene la razón el registrador al recordar la doctrina de este Centro Directivo sobre inaplicación del expediente de dominio cuando no hay propiamente interrupción del tracto sucesivo. No puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los herederos del adquirente del titular registral, y por tanto los legitimados activamente para el ejercicio de las acciones que al mismo correspondían para satisfacer los requisitos establecidos por el ordenamiento relativos a la documentación de la compraventa.

No obstante también debe tenerse en cuenta la doctrina de la Dirección General que tiene en cuenta, a efectos de valorar la efectiva interrupción del tracto, la existencia de una extraordinaria dificultad para otorgar la documentación que subsanaría tal falta de tracto (Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 24 de marzo de 2015 y 28 de abril de 2016), debiendo reflejarse por el notario autorizante en el propio acta aprobatoria del expediente, como justificación para la inscripción de la reanudación de tracto.

En definitiva lo procedente es expedir la certificación sin perjuicio de la calificación final que pueda hacer el registrador a la vista de las pruebas aportadas e incorporadas al acta final aprobatoria del expediente, donde podrán alegarse y justificarse las dificultades extraordinarias que permiten excepcionar la doctrina general de imposibilidad de tramitación del expediente por el promovente causahabiente del titular registral. Mientras no finalice el expediente y se expida en su caso acta de acreditación de la reanudación del tracto, no podrán valorarse todos los elementos de prueba objeto de calificación. Debiendo entretanto procederse a la expedición de la certificación, con las salvedades y advertencias que considere el registrador conveniente realizar.

I.A.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Registro de Algemesí

***OBRA NUEVA:* CERTIFICACIÓN DEL TÉCNICO**

***OBRA NUEVA:* PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD**

La declaración de obra nueva ha sido entendida por la doctrina como un acto voluntario y de administración, si bien de administración extraordinaria ya que predetermina el uso y destino de la finca, que no precisa capacidad para enajenar; una manifestación no recepticia en la que se hace constar haberse terminado o estar en construcción en una finca edificaciones o mejoras y cuya declaración es inscribible en el Registro de la Propiedad. Nos encontramos pues ante un título declarativo, y no ante un título traslativo de la propiedad, en el que el titular dominical del suelo declara la construcción, atribuyéndose, por el principio de accesión, la titularidad de lo construido. Por lo tanto, sus manifestaciones no suponen el nacimiento de obligaciones o derechos respecto a otros intervinientes o respecto de terceros.

Entre los requisitos para la inscripción de la declaración de obra nueva cobra especial relevancia la certificación del técnico competente. Como ha reiterado esta Dirección General, se entiende por certificado técnico aquel documento legal y oficial expedido por quien tiene capacidad y aptitud para ello y en el que, tras haber realizado las labores de estudio, análisis y averiguación oportunas, dicho técnico, que lo expide y suscribe, hace constar la realidad de un hecho o la certeza de un dato. De todo lo anterior procede concluir que, en el caso de la declaración de obra nueva, no puede presumirse que la mera comparecencia del arquitecto en el documento público suponga que asuma como propias y bajo su responsabilidad las manifestaciones efectuadas por el titular que no acredite la capacidad técnica para efectuarlas, dada además la transcendencia de las mismas.

El principio de especialidad registral que determina la necesaria claridad y precisión de los asientos registrales, afecta especialmente a la finca dado el sistema español de folio real. La importancia de la correcta identificación de los linderos es pues manifiesta, no pudiendo omitirse aun cuando no se cuestione la identidad de la finca. Dados los términos de las normas antes citadas no parece que deba relajarse la exigencia de una perfecta identificación de las fincas, máxime cuando acceden como tales por primera vez al registro, como sucede en la primera inscripción de un régimen de propiedad horizontal constituido, y cuando no existen obstáculos para obtenerla, como es el caso. La subsanación efectuada, con la comparecencia y aquiescencia expresa del Arquitecto Director de la obra, como exclusivo responsable, viene a ratificar la procedencia de la calificación.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8795.pdf

I.A.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Registro de Jerez de los Caballeros

***FUERO DEL BAYLÍO:* EFECTOS**

En los matrimonios sujetos al Fuero de Baylío se origina una comunidad patrimonial, en la que todos los bienes aportados por cualquiera de los cónyuges al matrimonio, antes o después de su, y cualquiera que sea su procedencia (herencia, donación, compra, etc.), se hacen comunes y corresponden por mitad a cada uno de los cónyuges. Esa comunidad universal de bienes actúa, según la jurisprudencia (Vistos), desde el momento de disolverse la sociedad, pudiendo mientras tanto los cónyuges disponer de los bienes propios con absoluta libertad (Sentencia de la Audien-

cia Provincial de Badajoz de 3 de abril de 2002); y los efectos del Fuero de Baylío comienzan a la hora de la disolución del matrimonio. Siendo que el matrimonio se disolvió al fallecimiento del primero de los cónyuges –el esposo en este expediente– surge la comunidad en ese momento, y ahora, al adjudicar la herencia de la esposa, los bienes se parten por mitad entre los herederos del cónyuge viudo y los del premuerto. En el caso concreto, sin entrar en la consideración de la naturaleza privativa o ganancial de los bienes, lo que exigiría en este último caso la liquidación de la sociedad conyugal, no intervienen en la escritura presentada ni está acreditado quienes son los herederos del cónyuge premuerto, y, por lo tanto, no puede más que confirmarse la calificación.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8797.pdf

I.A.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Registro de Cieza n.º 2

***PODER OTORGADO FUERA DE ESPAÑA:* JUICIO DE EQUIVALENCIA**

La cuestión que se plantea en el presente expediente hace referencia al alcance de la calificación registral de un poder otorgado en Suecia que el notario español juzga suficiente para la autorización de una escritura pública, con expresión del juicio exigido en el artículo 98 de la Ley 24/2001. Conforme al artículo 10.11 del Código Civil español «(...) a la representación voluntaria, de no mediar sometimiento expreso, (se aplicará) la ley del país en donde se ejerciten las facultades conferidas». Por lo tanto, tratándose de una representación voluntaria sobre la que no se ha pactado otra cosa y que se va a ejercitar en España, la Ley que regula el ejercicio del poder de representación es la Ley española.

Conforme a la ley que regula la obligación principal [artículos 3 del Reglamento (CE) n.º 593/2008; 10.1 y 10.11 del Código Civil], no cabe duda de que el documento público extranjero de apoderamiento, si es equivalente, formal y sustancialmente o bien susceptible de ser adecuado al ordenamiento español, produce en España el efecto requerido conforme a nuestro Derecho para la representación en la compraventa de inmuebles y para la inscripción de la adquisición de éstos en el Registro de la Propiedad. La regla de la equivalencia de funciones excluye los documentos extrajudiciales generados en aquellos sistemas en los cuales la intervención de los mismos, aun cualificada, corre a cargo de quienes no tienen encomendada la función, y sin que sea posible en tales supuestos su adecuación mediante la actuación del notario español (artículo 57 de la Ley 29/2015, de 30 de junio, de cooperación jurídica internacional en materia civil). En cambio, la misma regla conduce a admitir, principalmente, aquellos documentos en los que haya intervenido el titular de una función pública, nombrado por el Estado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos en ellos contenidos, a la que esencialmente responden aquellos documentos formalizados de acuerdo con los principios del notariado de tipo latino-germánico.

Desde la perspectiva formal, la legalización, la apostilla en su caso, cuando no se produzca la excepción de ambos –por ejemplo, en el Reglamento (UE) 2016/1191, en su ámbito de aplicación–, constituyen un requisito para que el documento autorizado ante funcionario extranjero pueda ser reconocido como auténtico en el ámbito nacional. Sin embargo, ello no obsta para que la actuación de la autoridad a la que se refiere la apostilla deba ser valorada de acuerdo con el principio de equivalencia de funciones que informa el ordenamiento español en esta materia. Como ha reiterado este Centro Directivo, el documento extranjero sólo es equivalente al docu-

mento español si concurren en su otorgamiento aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español.

También ha puesto de relieve este Centro Directivo que este juicio de equivalencia no es lo mismo que el juicio de suficiencia del artículo 98 de la Ley 24/2001, aunque cuando se realiza expresamente éste para el acto o negocio que se autoriza implica cabalmente aquél. Y que, siendo juicios distintos, el de suficiencia y el de equivalencia, aquél cuando se produce de forma expresa necesariamente ha de implicar el de que el poder es equivalente. Si el notario español autorizante de la escritura otorgada por el apoderado hace un juicio expreso de que el poder que se le exhibe es suficiente para el otorgamiento, necesariamente deberá haber apreciado su equivalencia conforme al Derecho español (ex artículos 56 y 60 de la Ley de cooperación jurídica internacional).

El juicio de equivalencia notarial no tiene por qué ajustarse a fórmulas sacramentales, ni tiene que necesariamente ser expresado en párrafo o frase gramatical separados sino que bastará la reseña del documento extranjero, el nombre y residencia del notario o funcionario autorizante, la existencia de la apostilla o legalización, y que el notario con base en las circunstancias del caso y a su conocimiento de la ley aplicable hiciera constar bajo su responsabilidad «que el poder reseñado es suficiente para el otorgamiento de esta escritura de (...), entendiendo que el mismo es funcionalmente equivalente a los efectos de acreditar la representación en el tráfico jurídico internacional» o fórmulas similares que cuanto más precisas y explícitas sean mayor será su contribución a la certidumbre y seguridad jurídicas.

Por otra parte, aunque –como ha quedado expuesto– el registrador puede en su calificación disentir de la equivalencia apreciada por el notario, esta circunstancia únicamente será motivo impeditivo de la inscripción en caso de que el error en aquella apreciación resulte claramente de una motivación expresa, adecuada y suficiente por parte del registrador, de modo que resulte probado el contenido y vigencia del Derecho extranjero sobre tal extremo.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8799.pdf

I.A.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Registro de Navahermosa

***REGISTRO DE LA PROPIEDAD:* TÍTULOS INSCRIBIBLES**

En el caso ahora analizado, se presenta una sentencia dictada por un Juzgado de lo Mercantil cuyo fallo se limita a acordar la anulación de los acuerdos adoptados por la junta universal de una sociedad anónima que no es titular de ninguna finca en el Registro y que están referidos al cese de administrador único, nombramiento de nuevo administrador único y declaración de titularidad real. En coherencia con ese objeto, la sentencia acuerda la cancelación en el Registro Mercantil de Toledo de cualquier asiento o depósito que se haya producido como consecuencia de los expresados acuerdos, sin hacer mención alguna al Registro de la Propiedad.

Por otro lado, como muy atinadamente señala el registrador en su nota de calificación, tampoco cabe tener en consideración la escritura aportada junto al testimonio de la sentencia porque, aunque en ella se eleva a público un acuerdo de aumento de capital por el que don F.G.G.L. suscribe las nuevas acciones aportando a cambio la titularidad de la finca registral 14663, dicha escritura no fue presentada en el Registro en su día y, en la actualidad, sería

imposible su inscripción porque la citada finca ya no aparece inscrita a nombre del citado don F.G.G.L.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8800.pdf

I.A.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Registro de Corcubión-Muros

***INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO:* COINCIDENCIA CON EL CATASTRO**

***INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO:* POSIBLE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO**

Cabe decir, en primer lugar, que la pretensión de inmatriculación de varias fincas independientes bajo una sola referencia catastral conlleva que no concurra la identidad exigida entre la finca a inmatricular y la parcela catastral (cfr. Resolución de 26 de octubre de 2004) que exige el actual artículo 205 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero, norma que es heredera de la exigencia que se contenía en el hoy derogado artículo 53.siete de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre. En cualquier caso, al estar recogidas las tres fincas bajo una sola referencia catastral, en caso de que la voluntad de las partes sea la formación de una única finca discontinua formada por tres porciones separadas no será obstáculo para la inmatriculación la falta de correspondencia con la descripción contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica, pues será precisamente en ese caso cuando exista tal correspondencia.

Tiene razón el recurrente cuando pone de manifiesto que el propio artículo 33.1 de la Ley gallega 5/2019 excluye de los derechos de tanteo y retracto todos los inmuebles incluidos en espacios pertenecientes a la categoría de espacio protegido Red Natura 2000 competencia de la Comunidad Autónoma de Galicia y en los cuales no concurra otra categoría de las relacionadas en el primer párrafo de ese mismo artículo 33.1. Tampoco resultan tales derechos de tanteo y retracto de la aplicación de la Ley 42/2007. Por lo tanto, no proceden los derechos de tanteo y retracto en favor de la Administración autonómica respecto de las fincas afectadas por la Red Natura 2000, salvo que en la zona en cuestión también concurra alguna otra de las categorías que recoge el primer párrafo del apartado 1 del artículo 33 de la Ley gallega 5/2019. Este último sería el único supuesto en que procedería la necesidad de previa notificación que exige la registradora.

No solo entran en juego los artículos 27 y 28 del vigente texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, sino también lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual si el registrador tiene dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, como sucede en este caso, debe notificar tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8803.pdf

I.A.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Registro de Mérida

***PUBLICIDAD FORMAL:* REQUISITOS**

Como cuestión previa, de carácter formal, hay que recordar, como ha declarado reiteradamente La Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 11 de diciembre de 2017) que, en los recursos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador, sin que sea admisible que se aporten al interponer el recurso.

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

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

Y si bien es cierto que, como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid. Resolución de 14 de julio de 2016) en los casos en que el solicitante de la información sea el propio titular registral de la finca, el interés legítimo debe presumirse sin necesidad de más indagaciones respecto de todos los asientos relativos a su finca, ello no dispensa de la aplicación de la citada legislación en materia de protección de datos, debiendo por ello el registrador, como ha señalado la Resolución de reciente cita, adoptar las debidas cautelas respecto de los datos personales de otras personas incluidos en los citados asientos.

En cuanto a la posibilidad de expedir certificaciones relativas a asientos de presentación a solicitud expresa del interesado, se recoge en el artículo 231 de la Ley Hipotecaria, pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo, incluso con más cautela, en los asientos solicitados.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8804.pdf

I.A.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 2

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

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), 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, separación o el divorcio. Se considera que se trata de un acuerdo de los cónyuges que acontece dentro de la esfera judicial y es presupuesto necesario de la misma sentencia modificativa del estado de casado. Ahora bien, como también tiene declarado esta Dirección General de los Registros y del Notariado (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.

Pues bien en el caso que nos ocupa existe un decreto del letrado de la Administración de Justicia en la que se declara el divorcio y se aprueba un convenio regulador de sus efectos. Este recoge, integrándolo como parte del mismo –lo reconoce el mismo registrador en su informe-, el acuerdo de liquidación del régimen económico matrimonial entre los hasta entonces cónyuges. Se expide testimonio del decreto, una vez firme, y se presenta ante el Registro de la Propiedad, por lo que no se puede invocar falta de forma pública para practicar la inscripción.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8795.pdf

I.A.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Registro de Alcalá la Real

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA:* PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO**

Para que una demanda sea anotable en el Registro de la Propiedad se requiere, aparte de que la pretensión o alguna de las pretensiones que constituyan su objeto lo permita, que se haya dirigido contra el titular registral de la finca o derecho objeto de la misma. Ésta, que es una exigencia del tracto sucesivo registral conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, supone en definitiva la garantía de que el titular registral no sufra en el propio Registro las consecuencias de una indefensión judicial proscrita por el artículo 24 de la Constitución. Es evidente que, de haber fallecido el titular registral sin que la finca o derecho haya sido previamente adjudicada, aquella exigencia se traduce en la necesidad de que sean demandados todos sus herederos y, en su caso, los demás interesados que en virtud del título sucesorio pudieran ostentar algún derecho sobre la finca o derecho objeto de la anotación.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8806.pdf

I.A.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Registro de Badajoz n.º 3

***HIPOTECA:* NÚMERO DE DEPÓSITO DE LA CONDICIONES GENERALES EN EL REGISTRO DE BIENES MUEBLES**

Respecto de las alegaciones del recurrente sobre falta de motivación jurídica de la calificación, debe tenerse en cuenta que la argumentación en que se fundamenta la calificación es bastante para la tramitación del expediente porque expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición, por lo que procede entrar en el fondo del asunto.

En la Instrucción de 13 de junio de 2019 de esta Dirección General, sobre el depósito de condiciones generales de la contratación, y el reflejo del mismo en las escrituras de préstamo y en el Registro de la Propiedad –a la que se remite la reciente Instrucción de este Centro de 20 de diciembre de 2019–, se analizan, entre otras, la siguiente cuestión: la necesidad, o no, de que en cualquier escritura pública de préstamo hipotecario, así como en su inscripción registral, se controle y haga constar que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en la misma. Es indudable que «el notario deberá controlar al autorizar la escritura de préstamo hipotecario, y el registrador de la propiedad al inscribirla, el mero hecho de que efectivamente la entidad financiera haya procedido previamente a practicar dicho depósito. Si bien en el contrato de préstamo debe hacerse constar que las condiciones generales han sido objeto de depósito, y comprobarse por el notario y el registrador que dicho depósito se ha practicado, ello no impide que en la configuración del contrato se hayan acordado modificaciones respecto de esas condiciones generales, lo que es una exigencia de la flexibilidad que la contratación y el tráfico inmobiliario deben tener para adecuarse a las necesidades de las partes en cada caso particular.

En el presente caso son los otorgantes quienes expresan que la entidad prestamista tiene depositadas las condiciones generales del contrato de préstamo en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación. Pero no consta en la escritura que el notario haya realizado la comprobación de tal extremo. Por ello, debe confirmarse, respecto de esta cuestión, la calificación recurrida.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8807.pdf

I.A.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Registro de L´Hospitalet de Llobregat n.º 5

***ASIENTO DE PRESENTACIÓN:* DENEGACIÓN**

La doctrina más autorizada, con un criterio asumido por este Centro Directivo, señala que, como la decisión del registrador de no practicar asiento de presentación debe ser recurrible, debe aplicarse el mismo recurso que contra una calificación negativa, pues la calificación que deniega el asiento de presentación es una calificación más, y, por tanto, ha de entenderse incluida en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

Han de ser rechazadas las pretensiones de los recurrentes encaminadas a que, o bien el registrador, o bien esta Dirección General, requieran a determinadas entidades bancarias a fin de que presenten en el Registro los correspondientes títulos que permitan actualizar la titularidad registral de ciertos derechos reales de hipoteca.

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

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

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8808.pdf

I.A.103. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Registro de Talavera de la Reina n.º 3

***PROCEDIMIENTO DE VENTA EXTRAJUDICIAL EN EJECUCIÓN DE HIPOTECA:* SUSPENSIÓN**

En el supuesto de este expediente, la calificación peca de inconcreción, pues el mero hecho de recogerse en el acta calificada la interposición de una demanda no implica la imposibilidad de inscripción de la venta extrajudicial, como se verá más adelante, debiendo en su caso expresarse las razones concretas por las que la demanda presentada debe, a su juicio, impedir la inscripción. Tampoco pueden invocarse en el informe preceptos legales distintos a los incluidos en la nota de calificación.

La venta extrajudicial ante notario en cuanto ejecución de un pacto voluntario inter partes, tiene naturaleza bien distinta a la del procedimiento de ejecución judicial, por lo que la calificación registral tiene el mismo alcance que respecto a los demás documentos notariales, con la particularidad en este caso de que la venta se produce como colofón a un procedimiento estrictamente regulado, de carácter esencialmente registral, dado que 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.

Según al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso gubernativo ha de ceñirse a las cuestiones que directa e inmediatamente se relacionen con los defectos expresados en la nota de calificación, por lo que no debe ahora decidirse sobre el hecho de que se haya presentado a inscripción copia del acta notarial en la que consta el cumplimiento de los trámites y diligencias previstos para la ejecución extrajudicial de la hipoteca y no la escritura pública de enajenación del bien hipotecado que ha de otorgarse conforme a los artículos 129 2.e de la Ley Hipotecaria.

Entrando en el fondo del recurso, constituye doctrina reiterada de este Centro Directivo que la facultad del acreedor hipotecario para instar la enajenación forzosa del bien objeto de garantía forma parte del contenido estructural del derecho de hipoteca. La realización del valor del bien hipotecado para su conversión en dinero está sujeta así a estrictos controles de legalidad que tienen como finalidad equilibrar los distintos intereses en juego.

El régimen jurídico actual de la venta extrajudicial de finca hipotecada se encuentra disperso en los distintos textos normativos citados, con el agravante de que existen importantes contradicciones como sucede en la regulación de las notificaciones y subastas. En el supuesto de este expediente la Notaria ante la que se tramita la venta extrajudicial ha considerado que la demanda interpuesta no se corresponde con ninguna de las que son susceptibles de provocar la suspensión. Tampoco la registradora en su nota alude al hecho de que la demanda interpuesta hubiera debido provocar tal suspensión, de forma que no debiera haberse producido la adjudicación. En consecuencia, celebrada la subasta y efectuada la adjudicación de la finca, procede su inscripción, con la salvedad hecha en el fundamento 3.º respecto del título hábil, escritura pública, para practicarla, sin perjuicio de que se ventile en el juicio correspondiente, cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado puedan formular, como señala el artículo 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil antes trascrito. Por otra parte, el demandante puede solicitar anotación de demanda para asegurar el resultado del procedimiento incoado, a este respecto debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 236. 1 del Reglamento Hipotecario.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8810.pdf

I.A.104. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de Estepona n.º 2

***RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO:* PREFERENCIA DEL CONOCIMIENTO PROPIO DEL REGISTRADOR FRENTE AL ART. 92 DEL RH**

Se presenta en el Registro escritura pública por la que unos cónyuges de nacionalidad alemana adquieren «con arreglo a su régimen matrimonial» una determinada finca urbana. El registrador suspende la inscripción por no manifestarse, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario, la proporción en que adquieren los compradores. Afirmado por el registrador que el Derecho alemán es el de participación en las ganancias (1363 y siguientes BGB), como ya ha sido puesto de manifiesto (vid. Resolución de 3 de agosto de 2016), está regulado en el Libro Cuarto, Sección Primera, Título sexto 1, artículos 1363 y siguientes del «Bügerliches Gesetzbuch» (BGB, Código Civil alemán) disponiendo el número 2.º de dicho artículo que el patrimonio del marido y de la mujer no será patrimonio común del matrimonio; principio que se aplica, asimismo, en cuanto al patrimonio adquirido por uno de ellos tras la celebración del matrimonio; los bienes del marido y los de la mujer no se convertirán en bienes comunes de los esposos ni durante el matrimonio ni a su disolución. Queda por determinar si la aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario es preferente al conocimiento que pueda tener el registrador de la legislación extranjera. Como ya ha afirmado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de diciembre de 2003 y 10 de enero y 4 y 12 de febrero de 2004) el artículo 92 del Reglamento Hipotecario no tiene un carácter preferente.

Si los compradores alemanes, pese a manifestarse en la escritura que adquieren conforme al régimen económico matrimonial legal de su nacionalidad, sin embargo, éste no fuera el de participación en las ganancias, hubiese sido preciso que en la escritura se hubieran acreditado estas circunstancias, del mismo modo que cuando los cónyuges han otorgado escritura de capitulaciones matrimoniales modificando el régimen legal, se precisa su acreditación. Por tanto, a falta de la acreditación de tales circunstancias y de cualquier otra afirmación del notario sobre la existencia de un régimen de comunidad, y habida cuenta de la afirmación del registrador en su calificación sobre la aplicación del régimen de participación de ganancias, debe confirmarse dicha calificación.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8889.pdf

I.A.105. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de Madrid n.º 28

***ARRENDAMIENTOS URBANOS:* DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO**

El artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos es claro en la regulación del derecho de adquisición preferente: en caso de venta de la finca arrendada tendrá el arrendatario derechos de tanteo y retracto. Por lo tanto, solo el arrendatario y no cualquier ocupante es a quien corresponde el ejercicio de estos derechos. Así, de la escritura resulta que el inmueble está ocupado; que «la parte compradora declara haber comprobado previamente y por sus propios medios la situación ocupacional y arrendaticia», y menciona que existe un procedimiento declarativo 22/2019, del Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid, sin explicar ni detallar ninguna otra circunstancia del mismo. En la escritura no hay ninguna manifestación relativa a que no haya arrendatarios. Ciertamente, de acuerdo con la documentación presentada en el Registro, no es clara la situación y el título o concepto en virtud del cual se ocupa la vivienda, ni resulta que esté libre de arrendatarios.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8890.pdf

I.A.106. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de Illescas n.º 3

***ARRENDAMIENTOS URBANOS:* DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO EN CASOS DE DACIÓN EN PAGO**

Esta Dirección General ha afirmado que la dación en pago no es más que «un contrato oneroso en el que existe cesión de una cosa a cambio de la extinción de una deuda» (vid. Resolución de 13 de septiembre de 2012). O dicho en términos más descriptivos y detallados, la dación en pago es un contrato por virtud del cual se transmiten al acreedor determinados bienes o derechos distintos de los debidos y que éste acepta voluntariamente como pago de su crédito (artículo

1166 del Código Civil), transmisión que en cuanto forma de pago puede realizar tanto el deudor como un tercero (cfr. artículo 1158 del mismo Código, y Resoluciones de 18 de enero de 1999 y 9, 10, 11 y 12 de julio y 10 de diciembre de 2007). Se trata, por tanto, de una forma especial de pago por el que el deudor o un tercero, con el consentimiento del acreedor, realiza con finalidad solutoria una prestación distinta de la debida (aliud pro alio). Y si bien no pueden ser identificados a todos los efectos ambos negocios jurídicos, pueden aplicarse a la dación en pago en vía de principios, con carácter general y sin perjuicio de ciertas excepciones como la certeza del precio, las normas propias de la compraventa (cfr., por todas, las Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de diciembre de 1994, 21 de octubre de 2005, 19 de octubre de 2006 y 1 de octubre de 2009).

En el presente caso en la escritura calificada se manifiesta por los otorgantes que el negocio formalizado es una dación en pago solicitada por los deudores a la entidad de crédito acreedora sin bien, por convenirlo así ambas partes, se instrumenta mediante la venta del inmueble a una sociedad íntegramente participada por la acreedora, que cumple las funciones de una sociedad para la gestión de activos conforme al artículo 3 de la Ley 8/2012. Resulta inequívocamente que en la compraventa es esencial el hecho de que mediante la misma se lleva a cabo una dación en pago, si bien caracterizada porque la transmisión del inmueble no se realiza en favor de la entidad acreedora sino de un tercero que es una sociedad íntegramente participada por la acreedora, transmisión en favor de tercero designado por el acreedor amparada en la posibilidad admitida en el Código Civil para el pago de las obligaciones en los artículos 1162 y 1163.

En segundo lugar, es también determinante el hecho de que con la dación en pago que se instrumenta mediante la transmisión de la finca a un tercero designado por la entidad acreedora (sociedad íntegramente participada por ésta a través de la cual dicha entidad de crédito canaliza la gestión de los bienes inmuebles adquiridos por dación en pago en virtud de lo previsto por la Ley 8/2012, de 30 de octubre) dicha entidad concede una quita a los deudores (por la diferencia entre el precio de mercado fijado mediante tasación y el importe de las deudas hipotecarias) de suerte que quedan liberados de responsabilidad por dichas deudas. Esta circunstancia resulta incompatible con el reconocimiento de derecho de adquisición preferente al arrendatario.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8891.pdf

I.A.107. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de Marbella n.º 2

***HERENCIA:* ACEPTACIÓN TÁCITA DE LA HERENCIA**

El Código Civil dispone en su artículo 999 que la aceptación pura y simple de la herencia puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se hace en documento público o privado. Se entiende tácitamente aceptada la herencia cuando resulta de actos que suponen necesariamente la voluntad de aceptar o que no habrá derecho a realizar sin la cualidad de heredero. Como afirmó este Centro Directivo en Resolución de 19 de julio de 2016, se trata de dos supuestos alternativos. Según la jurisprudencia, «para que haya aceptación tácita, es preciso que la actuación del llamado revele de forma clara, precisa e inequívoca la voluntad de aceptar ("actos que suponen necesariamente la voluntad de aceptar"), o que sus actos sean incompatibles con la ausencia de la voluntad de aceptar (actos "que no habría derecho a ejecutar sino con la cualidad de heredero")» (Sentencia de Tribunal Supremo 10 de mayo de 2019).

Debe admitirse que la realización de determinados actos dispositivos sobre bienes o derechos de la herencia por el llamado a la misma no comporta necesariamente aceptación tácita si no revelan inequívocamente la voluntad de aceptar y, además, no son actos que únicamente puedan ejecutarse con la cualidad de heredero. A la vista de las anteriores consideraciones, debe concluirse que la subrogación de una sociedad en la posición de arrendatario y titular del derecho de opción de compra de la causante que se formaliza en la escritura calificada –más de dos años después del óbito– implica aceptación tácita de la herencia. Es cierto que el llamado a la sucesión que otorga dicha escritura manifiesta expresamente en ella su voluntad de no aceptar la herencia y que con la subrogación disminuyen las deudas de la misma y puede evitarse la resolución del arrendamiento. Pero estas circunstancias no impiden que la realización de tales actos conlleve la aceptación tácita de la herencia, pues tienen entidad suficiente para considerar que sólo pueden ejecutarse asumiendo la cualidad de heredero.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8892.pdf

I.A.108. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de Córdoba n.º 7

***URBANISMO:* OCUPACIÓN DIRECTA**
***REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA:* INTERPRETACIÓN DE LAS FACULTADES DEL APODERADO**

No obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, 38 y 39 de la actual Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro.

De la doctrina jurisprudencial expuesta puede apreciarse cierta evolución que obliga a matizar el carácter coactivo de la ocupación directa, como lo era en su configuración tradicional, asumiendo que la misma puede presentar un componente voluntario, al menos desde la óptica de la legislación estatal y su interpretación jurisprudencial. En esta línea se enmarca la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que viene a modificar el artículo 141 relativo a la obtención de terrenos destinados a dotaciones mediante ocupación directa, en el particular relativo a que la ocupación directa requerirá el acuerdo con el propietario. Lo que plantea la cuestión de si los procedimientos aprobados con anterioridad, como es el caso de este expediente, aunque se formalice después, se sometían a igual exigencia; e incluso cabe plantear si el citado precepto de la Ley 7/2002 antes de su reforma podía adolecer de tacha de inconstitucionalidad por no hacer referencia al necesario acuerdo con el propietario para el pago en forma no dineraria. A esta última cuestión da respuesta la STC 183/2013, de 23 de octubre, en la cuestión de inconstitucionalidad núm. 4965-2011, planteada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 2 de Almería, en relación con el art. 141.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, analizando su compatibilidad con la legislación estatal entonces vigente. En concreto, en esta sentencia, el

Tribunal Constitucional, estudia si el art. 141.1 de la Ley 7/2002, en su redacción original, al no contemplar la necesidad del consentimiento del expropiado para el pago en especie en el caso de proceder a la ocupación directa de los terrenos, se separa del régimen de garantías expropiatorias establecido en la regulación estatal, invadiendo al regular una ocupación directa coactiva la esfera competencial que corresponde al Estado ex art. l49.1.18 CE, por cuanto tales garantías, definidas por relación al entonces vigente art. 37 LRSV, se omiten en el precepto cuestionado.

Admitida la compatibilidad de la regulación del art. 141.1 de la Ley 7/2002, en su redacción anterior, con la legislación estatal, queda por responder la primera de las cuestiones planteadas, esto es, si dicho precepto contemplaba como requisito el acuerdo con el propietario para la procedencia de la ocupación directa, que es lo que constituye objeto de este expediente. Al respecto, no cabe soslayar la jurisprudencia que sobre la materia ha venido manteniendo el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Por lo que de la interpretación jurisprudencial expuesta podemos deducir que en los procedimientos de ocupación directa tramitados al amparo del artículo 141 de la Ley 7/2002, en su redacción previa a la reforma por Ley 2/2012, declarada constitucional, es también aplicable la exigencia de que conste el consentimiento del propietario, no para acudir a dicho procedimiento de ocupación directa, sino para poder imponer al titular del bien el pago en especie, como garantía formal impuesta por la normativa estatal. En el caso de la legislación urbanística andaluza, sin embargo, se comparte el criterio de que es preciso que conste el consentimiento del propietario para la ocupación directa de sus terrenos a cambio del reconocimiento de aprovechamiento urbanístico materializable, tanto bajo la vigencia de la actual legislación como la existente antes de la reforma por Ley 2/2012.

La calificación o acreditación de la suficiencia de la representación por parte de los funcionarios de la Administración se rige por las leyes que regulan el procedimiento administrativo (artículo 5 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y anterior artículo 32 de la Ley 30/92 LPAC y de RJAP). Es evidente que los interesados pueden actuar en el procedimiento administrativo por medio de representante, lo que podrá acreditarse mediante cualquier medio válido en Derecho que deje constancia fidedigna de su existencia y que el órgano competente para la tramitación del procedimiento deberá incorporar al expediente administrativo acreditación de dicha condición de representante y de los poderes que tiene reconocidos en dicho momento, de lo cual certificará el Secretario en su función de fedatario legalmente reconocida.

Es claro que el registrador en ejercicio de su función legalmente reconocida debe verificar que el titular registral ha intervenido en el procedimiento, por sí o por representante, a tenor de lo certificado en el expediente, lo que acepta el recurrente. La cuestión es determinar si también puede revisar la valoración de esa representación hecha por el funcionario habilitado mediante la exigencia de aportación del poder y su calificación. A juicio de este Centro Directivo la respuesta debe ser afirmativa. Debe confirmarse la competencia del registrador para calificar la suficiencia las facultades representativas de quien comparece en representación del titular registral en un procedimiento administrativo, lo que podrá valorar a tenor del contenido del propio documento público que contenga el acto inscribible certificado por el Secretario o mediante la aportación del propio título legitimador u otro medio fehaciente –art. 18.1 de la Ley Hipotecaria–.

Podemos concluir que la previsión legal, interpretada de acuerdo a la doctrina expuesta de nuestro Tribunal Supremo, impone que el representante sólo puede actuar en la esfera del representado para llevar a cabo actos de riguroso dominio si así consta inequívocamente en el título de la representación voluntaria así como que la determinación de los actos de riguroso dominio que comprende el poder han de ser objeto de una interpretación estricta si bien realizada en el ámbito de la voluntad e intención del poderdante. Por tanto, dados los estrictos términos en que debe interpretarse el contenido del poder para realizar un acto dispositivo como el que se analiza,

aunque se otorgue en el marco de un procedimiento administrativo, debe confirmarse en este punto la calificación de la registradora en cuanto al defecto de insuficiencia del poder, lo que será fácilmente subsanable mediante la ratificación expresa de la titular registral.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8893.pdf

I.A.109. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de Alicante n.º 4

***RECURSO GUBERNATIVO:* OBJETO**

El hecho de que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no sea el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo del citado artículo 326 de la Ley Hipotecaria, debe rechazarse en el recurso cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

En el presente caso el recurrente manifiesta su conformidad con los defectos invocados por el registrador y se limita a solicitar la anotación preventiva de la resolución. Pero esta cuestión no es propiamente materia del recurso (cfr. el citado artículo 326 de la Ley Hipotecaria), pues -en contra de lo que afirma el recurrente- al presentar las actas calificadas no se manifestó que fuera esa anotación lo único que solicitaba sino que de las mismas resulta que lo que se pretendía era la reinscripción de la finca a nombre del vendedor; y en vía de recurso no cabe subsanar defectos o efectuar la solicitud de constancia en el Registro de algo diferente a lo que se pretendió con la presentación del título. No obstante, para el caso de que se presentaran de nuevo en el Registro las citadas actas con esa finalidad, debe tenerse en cuenta que tampoco esa pretensión tiene base legal alguna, sin perjuicio de la posibilidad de obtener la correspondiente anotación preventiva de demanda conforme al artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria, si bien es imprescindible para ello que el juzgado o tribunal competente, ante el que lo solicite el interesado, decrete la correspondiente anotación preventiva, lo que no se ha acreditado en el presente caso.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8894.pdf

I.A.110. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de Torre-Pacheco

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

De la dicción de los arts. 132 LH y 685 LEC resulta que es necesaria tanto la demanda como el 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 aquéllos que hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de

certificación de cargas, quienes, en virtud del principio constitucional de tutela judicial efectiva, y por aparecer protegidos por el Registro, han de ser emplazados de forma legal en el procedimiento. 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.

Pues bien, de los documentos presentados se infiere que la titular registral de la finca ha sido notificada pero no demandada ni requerida de pago (artículos 685 y 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), no constando tampoco su consentimiento ni la pertinente sentencia firme en procedimiento declarativo entablado directamente contra la misma, como exigen los artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria para rectificar o cancelar los asientos registrales, que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales. Diferente tratamiento ha de darse a un caso como el que ahora se analiza, en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se ha 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 cuyo caso resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8897.pdf

I.A.111. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de Madrid n.º 27

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS**

La necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, entre las últimas por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces.

No obstante, uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas, así como para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%, si bien en cualquier caso estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, según dispone el mismo apartado 12.

Fuera de estos supuestos excepcionales, al ser la modificación de estatutos un acto de la junta como órgano colectivo de la comunidad, debe ser aprobada conforme a la regla general del apar-

tado 6 del mismo artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, que exige la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8898.pdf

I.A.112. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de Las Palmas de Gran Canaria n.º 2

***HERENCIA:* DESHEREDACIÓN**

Respecto de la cuestión relativa a la intervención de los hijos de los nietos desheredados, el artículo 857 del Código Civil establece que «Los hijos o descendientes del desheredado ocuparán su lugar y conservarán los derechos de herederos forzosos respecto a la legítima». Como ha reiterado la Dirección General de Registros y del Notariado, 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 perjudicado o interesado en su caso. En consecuencia, no cabe exigir que se acredite la inexistencia de otros descendientes a los designados en el testamento, toda vez que ello conduciría a la ineficacia de todo testamento como título sucesorio si no va acompañado de un acta acreditativa de la inexistencia de otros herederos que los nombrados en el propio testamento, consecuencia ésta que aparece contradicha en la propia regulación legal. Por tanto, resultando del testamento del causante que se ha desheredado a la hija y de la escritura y acta notarial posterior, que no hay otros descendientes de ella llamados como legitimarios, existentes al tiempo del otorgamiento del testamento y vivos a la apertura de la sucesión, basta con la manifestación de su inexistencia (manifestación que se ha hecho constar en acta notarial presentada junto con la escrituran de herencia).

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8899.pdf

I.A.113. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de Sant Feliú de Llobregat n.º 2

***HIPOTECA:* INTERESES ORDINARIOS Y DE DEMORA**

Como ha puesto de relieve reiteradamente este Centro Directivo (vid., entre las más recientes, las Resoluciones de 26 de noviembre de 2013, 28 de mayo de 2014 y 21 de marzo de 2017), los intereses ordinarios en cuanto retributivos de la concesión del préstamo o crédito tienen un origen contractual. La cobertura hipotecaria no puede cubrir obligaciones no existentes (vid. Resolución de 11 de octubre de 2004, por todas), ni puede tener por objeto una obligación distinta a la establecida por las partes o, en su caso, por la Ley. La cobertura hipotecaria de los intereses ordinarios o remuneratorios, y también la de los moratorios, está sujeta a unos límites distintos a los propios derivados de las normas generales del ordenamiento civil, límites que son tanto

estructurales, en cuanto propios de cualquier derecho real inscrito, como particulares de la obligación accesoria de intereses por decisión expresa del legislador.

En consecuencia no debe confundirse, a estos efectos, el hecho de que el tipo máximo de los intereses –ordinarios o moratorios– a efectos hipotecarios (de fijación obligatoria y no limitada cuantitativamente, salvo supuestos especiales como el del artículo 114, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) tenga alcance tanto «inter partes» como «erga omnes» en cuanto contribuye a la determinación de la extensión de la cobertura hipotecaria, de modo que más allá de ella no puedan ser satisfechos los intereses devengados directamente con cargo al precio de remate; con que los intereses efectivamente devengados que excedan de tal cobertura, por no existir limitación a efectos obligacionales (que no es necesaria) o por ser la misma superior al tipo hipotecario máximo, sean exigibles en las relaciones personales acreedor–deudor (Resoluciones de 28 de septiembre de 2000, 22 de junio de 2001, 10 de marzo de 2008, 28 de mayo de 2014, 2 de febrero de 2015 y demás citadas en los «Vistos»).

Pero en lo tocante a la configuración de la responsabilidad hipotecaria que garantice los intereses que se puedan devengar por uno u otro concepto y dentro de los límites legales imperativos (artículos 114.2.º y 3.º de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario), opera la libertad de pacto, la cual puede ejercitarse, bien no garantizando los intereses devengados de un tipo determinado, bien fijando una cobertura en número de años distinta para cada tipo de interés, bien señalando un tipo máximo de cobertura superior a uno respecto del otro, sin que tengan que guardar ninguna proporción ya que estructuralmente nada impide que la garantía de uno u otro tipo de interés sea inferior a los efectivamente devengados, como nada impide que la garantía hipotecaria sólo garantice parte de la obligación principal (artículos 1255 y 1826 del Código Civil). Por tanto, en sede de intereses variables, el tipo máximo de los intereses moratorios a efectos hipotecarios podrá ser inferior, igual o superior en más de tres puntos al tipo máximo de los intereses remuneratorios a efecto de cobertura hipotecaria pactado.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8901.pdf

I.A.114. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de San Agustín de Guadalix

INMATRICULACIÓN POR EXPEDIENTE DE DOMINIO ART. 203 LH: **CERTIFICACIÓN**

La registradora califica negativamente el expediente de dominio notarial señalando que de la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble cuya inmatriculación se solicita, no aparecen colindantes, habiéndose considerado por tanto en el expediente como único colindante al Ayuntamiento, sin embargo, de la cartografía catastral resulta que la parcela linda con dos inmuebles y que «a la vista de la cartografía catastral, falta notificar a los titulares catastrales de las parcelas colindantes y a los titulares del dominio y demás derechos reales de los colindantes registrales.».

De la cartografía catastral, perfectamente accesible a cualquiera, incluido el notario que tramitó el expediente de dominio y ahora recurre, resulta que la línea que delimita el lindero norte del suelo del inmueble a inmatricular sí que linda con la línea que delimita el lindero sur del subsuelo de otros inmuebles situados al norte.

En una interpretación meramente literal de las reglas tercera y cuarta, separada o desconectada de la regla quinta, parecería que la certificación que ha de solicitar inicialmente el notario y expedir el registrador cumple la redacción legal si se limita a expresar que la finca que se pretende inmatricular no invade, ni siquiera en parte, ninguna ya previamente inmatriculada ni el dominio público, y pudiera guardar silencio acerca de la existencia de fincas inmatriculadas que no resulten invadidas, pero sí colindar con la que se pretende inmatricular. Y que para que el notario y el promotor del expediente de dominio puedan conocer cuáles sean estas fincas colindantes y sus titulares registrales de derechos habría de pedir el notario una segunda certificación. Pero es evidente que una interpretación teleológica o finalista, y atendiendo al contexto y finalidad de la norma y a la integración armónica entre sus distintos apartados, aconseja, y por razones de sentido común y economía procesal exige, que para no dilatar innecesariamente el procedimiento, toda la información registral relevante sobre las fincas colindantes deba estar ya solicitada, o entenderse solicitad, y por tanto, deber ser incluida en la expedición de la primera, y que debiera ser por razones prácticas, única certificación.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8902.pdf

I.A.115. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de Zafra

***SEGREGACIÓN DE FINCA:* EXIGENCIA DE INSCRIBIR LA BASE GRÁFICA**

Exigida, con carácter preceptivo, la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca en los casos de operación de modificación de entidades hipotecarias, plantea la registradora como defecto obstativo a la inscripción el no haberse presentado representación gráfica alternativa de las fincas segregadas y resto, toda vez que la representación gráfica alternativa aportada se refiere únicamente a parte de las fincas, en concreto a la correspondiente a la parcela catastral 193 del polígono 14.

El supuesto especial previsto en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación. En tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento. En el caso de este expediente la escritura de segregación se refiere a una porción segregada, quedando un resto, debiendo, por tanto, aportarse la representación gráfica de ambas porciones en cumplimiento de lo previsto en el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria, sin que concurra ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, ni resulte imposibilidad de determinar la porción restante.

Cuestión distinta a la supuesta innecesariedad de aportar una representación gráfica de la finca resto es la de si, en el caso que nos ocupa, tal representación puede entenderse incorporada en el título calificado, considerando que, como se ha dicho, la parcela segregada se integra de una parcela catastral y parte de la parcela 193; y la porción restante por 3 parcelas catastrales y la otra parte de la parcela 193; figurando incorporadas sendas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las que resultan las representaciones gráficas de las parcelas catastrales

completas y un informe de validación catastral en el que se representan las dos porciones de la parcela 193 que corresponden respectivamente a la segregada y al resto. La posibilidad de que la representación gráfica de una finca registral se corresponda con la de varias parcelas catastrales se ha reiterado por la doctrina de este Centro Directivo en base a la 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.

El caso que ha dado pie a la calificación objeto de recurso no encaja en lo previsto en el último párrafo del punto octavo de la Resolución Conjunta, antes transcrito, ya que no nos encontramos ante fincas que solamente tengan varias representaciones gráficas catastrales –con las que puede producirse la coordinación Registro–Catastro– sino ante una combinación de representación gráfica catastral y alternativa que, aunque en teoría permite la delimitación y ubicación georreferenciada de la finca, por sí misma no permite alcanzar la coordinación gráfica ni efectuar las comunicaciones a la Institución Catastral con este fin, previstas en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria y en la repetida Resolución Conjunta, sin antes elaborar una representación gráfica única comprensiva de las aportadas, labor que no compete al registrador.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8903.pdf

I.A.116. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de Sant Feliú de Llobregat n.º 2

***HIPOTECA:* INTERESES ORDINARIOS Y DE DEMORA**

Como ha puesto de relieve reiteradamente este Centro Directivo (vid., entre las más recientes, las Resoluciones de 26 de noviembre de 2013, 28 de mayo de 2014 y 21 de marzo de 2017), los intereses ordinarios en cuanto retributivos de la concesión del préstamo o crédito tienen un origen contractual. La cobertura hipotecaria no puede cubrir obligaciones no existentes (vid. Resolución de 11 de octubre de 2004, por todas), ni puede tener por objeto una obligación distinta a la establecida por las partes o, en su caso, por la Ley. La cobertura hipotecaria de los intereses ordinarios o remuneratorios, y también la de los moratorios, está sujeta a unos límites distintos a los propios derivados de las normas generales del ordenamiento civil, límites que son tanto estructurales, en cuanto propios de cualquier derecho real inscrito, como particulares de la obligación accesoria de intereses por decisión expresa del legislador.

En consecuencia no debe confundirse, a estos efectos, el hecho de que el tipo máximo de los intereses –ordinarios o moratorios– a efectos hipotecarios (de fijación obligatoria y no limitada cuantitativamente, salvo supuestos especiales como el del artículo 114, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) tenga alcance tanto «inter partes» como «erga omnes» en cuanto contribuye a la determinación de la extensión de la cobertura hipotecaria, de modo que más allá de ella no puedan ser satisfechos los intereses devengados directamente con cargo al precio de remate; con que los intereses efectivamente devengados que excedan de tal cobertura, por no existir limitación a efectos obligacionales (que no es necesaria) o por ser la misma superior al tipo hipotecario máximo, sean exigibles en las relaciones personales acreedor–deudor (Resoluciones de 28 de septiembre de 2000, 22 de junio de 2001, 10 de marzo de 2008, 28 de mayo de 2014, 2 de febrero de 2015 y demás citadas en los «Vistos»).

Pero en lo tocante a la configuración de la responsabilidad hipotecaria que garantice los intereses que se puedan devengar por uno u otro concepto y dentro de los límites legales imperativos (artículos 114.2.º y 3.º de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario), opera la libertad de pacto, la cual puede ejercitarse, bien no garantizando los intereses devengados de un tipo determinado, bien fijando una cobertura en número de años distinta para cada tipo de interés, bien señalando un tipo máximo de cobertura superior a uno respecto del otro, sin que tengan que guardar ninguna proporción ya que estructuralmente nada impide que la garantía de uno u otro tipo de interés sea inferior a los efectivamente devengados, como nada impide que la garantía hipotecaria sólo garantice parte de la obligación principal (artículos 1255 y 1826 del Código Civil). Por tanto, en sede de intereses variables, el tipo máximo de los intereses moratorios a efectos hipotecarios podrá ser inferior, igual o superior en más de tres puntos al tipo máximo de los intereses remuneratorios a efecto de cobertura hipotecaria pactado.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8904.pdf

I.A.117. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de Pola de Siero

***HERENCIA:* FACULTADES DEL CONTADOR PARTIDOR**
***ACTA DEL ART. 153 RN:* INTERPRETACIÓN RESTRICTIVA**

En cuanto al primero de los defectos advertidos en la nota de calificación, consistente en la falta de previa inscripción a favor de la causante, constando inscrita en el Registro la finca sobre la que se declara la obra nueva objeto de posterior división horizontal, a favor de la misma y su cónyuge con carácter ganancial, su resolución debe plantearse partiendo del principio de tracto sucesivo, que se plasma desde el punto de vista normativo en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y que es uno de los principios básicos en los sistemas registrales de folio real y, por tanto, del nuestro, imponiendo el enlace entre las sucesivas titularidades de los derechos inscritos. En consecuencia, y en tanto se acredite debidamente la existencia de esa alegada aceptación tácita, debería considerarse en principio, a efectos registrales, tal como se afirma en la nota de calificación del registrador, que tiene lugar en favor de los herederos de la causante, la transmisión del ius delationis que a ésta correspondía respecto de la herencia de su marido premuerto (resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de enero de 1998).

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. No obstante, se ha admitido admitido por razones puramente prácticas, que el Contador Partidor (en el caso del presente expediente, el albacea nombrado) pudiera hacer como operación preparticional, la liquidación de la sociedad conyugal con intervención del cónyuge viudo. Respecto a la necesidad de la previa liquidación de la sociedad de gananciales disuelta, 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.

Diversas Resoluciones de este Centro Directivo, muy especialmente la de 30 de diciembre de 1916 y otras posteriores que siguieron el mismo criterio, expresaron que en el caso del artículo 891 del Código Civil los legatarios ocupan el lugar de los herederos, transformándose las cuestiones de representación del causante en problemas de liquidación del patrimonio, que hacen innecesaria la intervención de sucesores a título universal y absurda la exigencia de una declaración de herederos para el limitado fin de entregar los bienes relictos. La propia legislación hipotecaria se ajusta a los anteriores planteamientos, conclusión a la que se llega claramente a la vista de lo dispuesto en el artículo 81.d) del Reglamento Hipotecario.

La resolución de 26 de noviembre de 2004 ya afirmó que ningún obstáculo habría para admitir que el contador–partidor (en nuestro caso el albacea, dada la equiparación existente entre ambas figuras para estos actos, máxime cuando el albacea, en el título calificado no lleva a cabo operaciones particionales, estando la herencia de la causante íntegramente distribuido en legados de cosa específica y determinada) está facultado para formalizar el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal. En consecuencia, como acto preparatorio imprescindible para ejecutar la voluntad testamentaria, es evidente que, en el caso de este expediente, entre las facultades que corresponden al albacea está comprendida la de dividir horizontalmente el edificio.

Cabe compartir el criterio del registrador y concluir en que no cabe inscribir una disminución de cabida sobre una finca registral so pretexto de existir operaciones de modificación de entidades hipotecarias que no han tenido acceso al Registro, que conduciría a una desinmatriculación de terrenos, sin perjuicio de aplicar la regla contenida en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario.

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, ya que si bien el notario puede proceder a la subsanación de meros errores materiales que se hayan producido con ocasión de la redacción de la escritura, o que resulten claramente de los antecedentes obrantes en su haber o de lo acontecido en su presencia con ocasión de la firma del instrumento público, lo que no puede hacer en ningún caso es sustituir la voluntad de los otorgantes. Así pues, esta facultad de rectificación por el notario, sin la concurrencia de los otorgantes o sus causahabientes, ha de ser en todo caso, objeto de interpretación restrictiva.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8905.pdf

I.A.118. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de Almuñécar

SENTENCIA DICTADA EN JUICIO ORDINARIO: **REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO**
RECTIFICACIÓN DE REGISTRO: **REQUISITOS**

Se ha sostenido que, aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdrá para reanudar el tracto en el supuesto en

que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante. Las consideraciones efectuadas en los anteriores fundamentos jurídicos se ven confirmadas tras la reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Ahora bien, el presupuesto para que sea aplicable la tesis expuesta es que haya una efectiva interrupción del tracto. En el supuesto de este expediente, tal interrupción no se ha producido, pues la cadena de títulos públicos intermedios aparece claramente determinada y es completa.

Tratándose de un error, la rectificación no implica que deban aparecer como demandados quienes ya no ostentan derechos vigentes sobre la finca, a diferencia de lo que sucede en la reanudación de tracto, pues las sucesivas transmisiones ya tuvieron su reflejo en el Registro, sin que sea necesario intentar justificar la adquisición de los titulares intermedios, además en la sentencia se refleja que el error se cometió también en los sucesivos títulos de transmisión. Por último, en cuanto a la forma de reflejar en el Registro la rectificación derivada de la sentencia, nada impide que en cumplimiento del fallo judicial se proceda al traslado del historial registral de la finca registral 1374 que erróneamente se recogió en los títulos al de la finca 1376 que efectivamente fue objeto de transmisión, de forma que la primera quede inscrita a favor de la sociedad demandada, ya que se consignó erróneamente como objeto de transmisión.

I.A.119. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de Barcelona n.º 13

***RECURSO GUBERNATIVO:* OBJETO**

El recurso plantea dos peticiones, ninguna de las cuales puede ser atendida. En primer lugar, solicita la declaración de nulidad de una determinada inscripción registral. Es doctrina reiterada de esta Dirección General que solo cabe interponer recurso ante este Centro Directivo cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente. Es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Por lo que respecta a la petición recogida en el escrito de recurso para que esta Dirección General requiera a una determinada Entidad a fin de que aporte títulos inscribibles para que se practique su oportuna inscripción, debe recordarse que conforme a lo establecido en el primer párrafo del artículo 1 de la Ley Hipotecaria: «El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles». En nuestro sistema registral rige el principio de voluntariedad de la inscripción.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8907.pdf

I.A.120. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de San Sebastián n.º 6

***SOCIEDAD DE GANANCIALES:* PACTOS ENTRE LOS CÓNYUGES PARA ALTERAR EL CARÁCTER DE LOS BIENES**

La sociedad legal de gananciales constituye un régimen económico matrimonial, de tipo comunitario, que se articula en torno al postulado según el cual se hacen comunes las ganancias obtenidas y que atribuye carácter consorcial o ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso con cargo al acervo común, constante su vigencia. Esta última idea expresa lo que se conoce como el llamado principio de subrogación real. El propio artículo 1355 –al permitir que los cónyuges atribuyan carácter ganancial a los bienes que adquieran a título oneroso durante el matrimonio, con independencia de cuál sea la procedencia y la forma y plazos de satisfacción del precio o contraprestación– se encuadra dentro de ese amplio reconocimiento de la autonomía privada, y constituye una manifestación más del principio de libertad de pactos que se hace patente en el mencionado artículo 1323. Precisamente la aplicación de este principio hace posible también que, aun cuando no concurran los presupuestos de la norma del artículo 1355, los cónyuges atribuyan la condición de gananciales a bienes que fueran privativos.

Ciertamente, según la referida doctrina de este Centro Directivo, los elementos constitutivos del negocio por el que se produce el desplazamiento entre los patrimonios privativos y el consorcial han de quedar precisados debidamente, también respecto de la causa de la transferencia patrimonial, que no puede presumirse a efectos registrales. Ahora bien, como se indicó en la referida Resolución de 22 de junio de 2006, dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos. En este sentido, se ha considerado suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura.

Este Centro Directivo ha admitido que los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos y siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (cfr. Resoluciones de la Dirección general de los Registros y del Notariado de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991 y 30 de julio de 2018). Como puso de relieve este Centro en Resolución de 30 de julio de 2018, el pacto de privatividad siempre será admisible si bien será necesaria su causalización, tanto en los supuestos en que sea previa o simultánea a la adquisición, como en los casos en que sea posterior, sin que ello signifique que haya que acudir a contratos de compraventa o donación entre cónyuges. Ahora bien, como se indicó en la referida Resolución de 22 de junio de 2006, dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos. En este sentido, se ha considerado suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8908.pdf

I.A.121. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de Alcalá de Guadaira n.º 1

***HERENCIA:* TESTAMENTO PARTICIONAL**
***HERENCIA:* FACULTADES DE LOS HEREDEROS PARA HACER LA ENTREGA DE LOS LEGADOS**

Es doctrina reiterada de la Dirección General de Registros y del Notariado (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 limita a expresar su voluntad de que, cuando se lleve a cabo la partición, determinados 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, sino que se realizan determinados legados específicos. Solo se ordenan unos legados de los cuales uno de ellos es a favor de los propios herederos. La calificación no cuestiona la necesidad de concurrencia de herederos para la entrega de los legados, que en el supuesto concreto se da ya que intervienen los herederos, sino la necesidad de la concurrencia de todos los legatarios para la segregación que se practica.

Al ordenar dos legados sobre una sola finca, que es un inmueble concreto e identificado, se puede entender que es un legado de cosa específica y determinada, siendo, por tanto, todos los beneficiarios colegatarios de la misma cosa. Como se sostiene por la registradora, es de aplicación la norma contenida en el artículo 882 del Código Civil conforme a la cual, como se ha dicho, cuando el legado es de cosa específica y determinada, los legatarios adquieren su propiedad desde la muerte del testador. Si se admite que el albacea contador–partidor pueda segregar o dividir las fincas del causante como acto previo a la partición, con más razón debe reconocerse la misma facultad al heredero o a los herederos (que suceden al causante en todos sus derechos y obligaciones) como acto previo a la entrega de legados que por ley les corresponde. Lo que sucede en el presente caso es que, al concurrir en tales herederos la condición de colegatarios respecto de la finca que es objeto de segregación para adjudicarse o entregarse dos de las parcelas resultantes y la parte resto de la finca matriz entre los comparecientes, entendiéndose cumplida con ello la entrega del primer legado ordenado por la causante, sin intervención de los restantes colegatarios existe un evidente conflicto de interesas entre ellos.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8909.pdf

I.A.122. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de Pola de Siero

***HIPOTECA:* APLICABILIDAD DE LA LEY 5/2019 A LOS PRÉSTAMOS CONCEDIDOS A EMPLEADOS DEL PRESTAMISTA**

***HIPOTECA:* INTERPRETACIÓN DEL LÍMITE DE LOS INTERESES DE DEMORA PREVISTO EN EL 114 LH CUANDO NO ES APLICABLE LA LEY 5/2019**

El artículo 2.4, en su letra a), de la Ley 5/2019 establece que la misma no será de aplicación a los contratos de préstamo «concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuya Tasa Anual Equivalente sea inferior a la del mercado, y que no se ofrezcan al público en general». La primera cuestión dudosa que se plantea es el concepto del «título accesorio» de la concesión de estos préstamos. Lo decisivo para que la excepción

legal resulte aplicable es que el contrato se conceda con esa finalidad atípica, de proporcionar al trabajador una retribución adicional, y que por tanto no se conecte de forma inmediata con la obtención por el banco de un beneficio o excedente mediante el préstamo y su ulterior devolución. Por consiguiente, son las características objetivas del préstamo las que determinan la aplicabilidad de esta excepción. Y esas características se desprenden de sus condiciones materiales. Así, el hecho de que el préstamo se conceda a un empleado en aplicación de lo acordado en el convenio colectivo del sector o de la política laboral de la empresa, y así se indique en la escritura, debe ser suficiente –aunque no necesario– para acreditar su condición de préstamo exceptuado. Por otra parte, no parece imprescindible que el clausulado del préstamo se aparte del habitual empleado para los préstamos ordinarios concedidos por la entidad. Por otra parte, la condición de pareja de hecho se puede ordinariamente acreditar mediante la inscripción en el correspondiente registro, pero no es éste el único procedimiento posible a tal efecto: esa inscripción produce efectos en la esfera administrativa, pero no en la civil o mercantil, por lo que debe también bastar con la manifestación motivada de la condición de pareja de hecho de los dos otorgantes.

Debe por otra parte apuntarse que en estos préstamos es frecuente que se pacte que, en el supuesto de que el prestatario dejara de ser empleado de la entidad concedente, dejen de ser de aplicación las condiciones privilegiadas acordadas, quedando el préstamo sujeto a otras, análogas a las del público en general. Para el supuesto de que se estableciera tal pacto, debe entenderse que las condiciones sustitutivas sí quedarían sujetas a las citadas condiciones o limitaciones imperativas de la ley, pero que no debe ser preciso el otorgamiento del acta previa.

Hechas estas consideraciones previas, debe determinarse si en el presente caso el préstamo formalizado en la escritura calificada comporta por parte de la sociedad prestamista –como sostiene el registrador– el ejercicio profesional de la actividad de concesión de préstamos, con los elementos objetivos y subjetivos que determinan la aplicación de la Ley 2/2009. Este criterio no puede ser confirmado, si se tiene en cuenta el ámbito de aplicación de la citada Ley 2/2009. El tipo de interés legal de demora en los préstamos hipotecarios a que se refiere el citado artículo 114 de la Ley Hipotecaria en el caso concreto ahora analizado debe ser interpretado atendiendo a la interpretación literal y teleológica de la Directiva 2014/17/UE, como un tipo legal máximo respecto de la entidad prestamista, pero no respecto del prestatario que tenga la consideración de consumidor. Carecería de sentido la finalidad de protección de la Directiva 93/13/CEE frente a cláusulas abusivas si no existiera la posibilidad para el consumidor de reducir el tipo máximo del interés de demora fijado por la ley o incluso de no pactarse tipo de interés de demora alguno. No parece que la Directiva 2014/17/UE haya querido modificar el nivel de protección del consumidor establecido en la Directiva 93/13/CEE, por lo que el artículo 114, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria (modificado, como se ha expuesto, por disposición final primera, apartado «Dos» de la Ley 5/2019) en un supuesto como el presente excluido de la aplicación de dicha Ley 5/2019, y teniendo en cuenta que se trata de un norma relativa a la responsabilidad que por intereses de demora puede garantizar la hipoteca, debe interpretarse entendiendo que, al establecer un tipo legal de demora, se excluye la fijación del interés moratorio de la posibilidad de negociación de los particulares en perjuicio del consumidor. En consecuencia debe concluirse que, en un caso como el presente, el carácter imperativo del artículo 114, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, y concretamente la prohibición de pacto en contrario en materia de intereses de demora están referidos a la forma de cálculo del interés de demora, a la prohibición de capitalización y al tipo máximo fijado por la ley, tipo que –en caso de préstamos hipotecarios con consumidores– regirá en defecto de cláusula expresa más favorable en beneficio del consumidor.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8910.pdf

I.A.123. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de San Sebastián n.º 2

***SOCIEDAD DE GANANCIALES:* PACTOS ENTRE LOS CÓNYUGES PARA ALTERAR EL CARÁCTER DE LOS BIENES**

La sociedad legal de gananciales constituye un régimen económico matrimonial, de tipo comunitario, que se articula en torno al postulado según el cual se hacen comunes las ganancias obtenidas y que atribuye carácter consorcial o ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso con cargo al acervo común, constante su vigencia. Esta última idea expresa lo que se conoce como el llamado principio de subrogación real. El propio artículo 1355 –al permitir que los cónyuges atribuyan carácter ganancial a los bienes que adquieran a título oneroso durante el matrimonio, con independencia de cuál sea la procedencia y la forma y plazos de satisfacción del precio o contraprestación– se encuadra dentro de ese amplio reconocimiento de la autonomía privada, y constituye una manifestación más del principio de libertad de pactos que se hace patente en el mencionado artículo 1323. Precisamente la aplicación de este principio hace posible también que, aun cuando no concurran los presupuestos de la norma del artículo 1355, los cónyuges atribuyan la condición de gananciales a bienes que fueran privativos.

Ciertamente, según la referida doctrina de este Centro Directivo, los elementos constitutivos del negocio por el que se produce el desplazamiento entre los patrimonios privativos y el consorcial han de quedar precisados debidamente, también respecto de la causa de la transferencia patrimonial, que no puede presumirse a efectos registrales. Ahora bien, como se indicó en la referida Resolución de 22 de junio de 2006, dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos. En este sentido, se ha considerado suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura.

Este Centro Directivo ha admitido que los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos y siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (cfr. Resoluciones de la Dirección general de los Registros y del Notariado de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991 y 30 de julio de 2018). Como puso de relieve este Centro en Resolución de 30 de julio de 2018, el pacto de privatividad siempre será admisible si bien será necesaria su causalización, tanto en los supuestos en que sea previa o simultánea a la adquisición, como en los casos en que sea posterior, sin que ello signifique que haya que acudir a contratos de compraventa o donación entre cónyuges. Ahora bien, como se indicó en la referida Resolución de 22 de junio de 2006, dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos. En este sentido, se ha considerado suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8911.pdf

I.A.124. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de Madrid n.º 22

***SOCIEDADES MERCANTILES:* ACTIVOS ESENCIALES**

Aun cuando no se puede afirmar que constituyan actos de gestión propia de los administradores la adquisición, enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales, debe tenerse en cuenta que el carácter esencial de tales activos escapa de la apreciación del notario o del registrador, salvo casos notorios –y aparte el juego de la presunción legal si el importe de la operación supera el veinticinco por ciento del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado–. Por ello, es muy difícil apreciar a priori si un determinado acto queda incluido o no en el ámbito de facultades conferidas a los representantes orgánicos de la sociedad o, por referirse a activos esenciales, compete a la junta general; y no puede hacerse recaer en el tercero la carga de investigar la conexión entre el acto que va a realizar y el carácter de los activos a los que se refiere. Cabe concluir, por tanto, que aun reconociendo que, según la doctrina del Tribunal Supremo transmitir los activos esenciales excede de las competencias de los administradores, debe entenderse que con la exigencia de esa certificación del órgano de administración competente o manifestación del representante de la sociedad sobre el carácter no esencial del activo, o prevenciones análogas, según las circunstancias que concurran en el caso concreto, cumplirá el notario con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a legalidad que tiene encomendado; pero sin que tal manifestación pueda considerarse como requisito imprescindible para practicar la inscripción, en atención a que el tercer adquirente de buena fe y sin culpa grave debe quedar protegido también en estos casos (cfr. artículo 234.2 de la Ley de Sociedades de Capital); todo ello sin perjuicio de la legitimación de la sociedad para exigir al administrador o apoderado la responsabilidad procedente si su actuación hubiese obviado el carácter esencial de los activos de que se trate.

En el presente caso, es cierto que la redacción de la escritura en el extremo objeto de debate podría haber sido más precisa, pero si a la interpretación literal de los términos empleados se añade la que atiende al contexto del documento no hay duda de que lo que está expresando el administrador es que no es necesaria la autorización de la junta general porque no se compran activos esenciales.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8912.pdf

I.A.125. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de San Lorenzo de El Escorial n.º 3

***HIPOTECA:* APORTACIÓN A UN FONDO DE TITULACIÓN**

En el caso que nos ocupa ahora, es claro que una instancia privada, como documento privado, cualquiera que fuera su contenido, queda conceptualmente excluida la posibilidad de que pueda quedar sujeto a la modalidad gradual del impuesto de actos jurídicos documentados que grava determinadas escrituras públicas. En consecuencia, siendo evidente la no sujeción del documento a ninguno de los citados impuestos, carece de fundamento la decisión de la registradora de suspender su calificación «por no acreditarse el pago, la exención o la no sujeción a los impuestos correspondientes» y en este punto debe ser revocada la nota de calificación.

Por la misma razón, con resultado contrario, debe ser confirmado el segundo defecto de la nota de calificación. La documentación presentada (instancia privada y testimonio notarial parcial acreditativo de que existen referencias al préstamo hipotecario en la escritura de constitución del fondo)

no es título material ni formal adecuado para proceder a la inscripción de la cesión de un derecho de hipoteca. El Registro de la propiedad se caracteriza por la exigencia de titulación auténtica, por lo que se exige como regla general la aportación de un documento público para poder practicar cualquier constitución, modificación, transmisión o extinción de derechos reales (artículo 3 de la Ley Hipotecaria). Tratándose de titulación notarial sólo son inscribibles las copias autorizadas de escrituras y actas, y no los testimonios, aunque sean instrumentos públicos. Por tanto, lo que debería aportarse es la copia auténtica de la escritura de constitución del fondo de titulización.

Dispone en efecto el artículo 20 de la Ley hipotecaria, que «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Y en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada». Pero esta doctrina debe entenderse cumplida si el derecho real figura inscrito a favor de quien sucedió a título universal por vía de fusión del otorgante del título cuya inscripción se pretende. No se puede alegar que el titular registral actual de la hipoteca no sea el mismo que realizó la titulización hipotecaria pues en la fusión se produce una transmisión en bloque del patrimonio, con todo su activo y pasivo.

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, pero conserva por Ley la titularidad registral y sigue manteniendo, salvo pacto en contrario, su administración; siendo el fondo de inversión el nuevo acreedor, en todo o en parte, el cual se subroga en la misma posición jurídica que tenía de la entidad cesionaria concedente del crédito, ocupando su lugar en las relaciones con el deudor o prestatario, en lo referente al pago de la deuda. 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.

En conclusión, la transmisión de la cartera hipotecaria a los fondos de titulización no necesita de inscripción registral puesto que los artículos 17 y 22 de la Ley 5/2015, que regula la transmisión de activos (participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, entre otros) a los fondos de titulización, la exigen. Pero, hoy en día, nada impide su inscripción, aunque la cesión sea en favor de fondos de titulización sin personalidad jurídica, ya que según el artículo 16.3 de la citada Ley 5/2015, «se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles pertenecientes a los fondos de titulización». Ahora bien para que pudiera inscribirse (voluntariamente pues no es preceptiva ni constitutiva la inscripción) la cesión de un determinado préstamo hipotecario como consecuencia de la constitución del fondo de titulización debería aportarse la copia autorizada de la escritura de constitución del fondo en la que figurara claramente el crédito cedido.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8915.pdf

I.A.126. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de Alcázar de San Juan n.º 2

***INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO:* REQUISITOS**

Debe recordarse, como ya ha señalado este Centro Directivo (vid resolución de 31 de enero de 2018), que en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. 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. En este sentido hay que tener en cuenta 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 estos 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. No obstante, sí que necesariamente debe incorporarse certificación catastral descriptiva y gráfica en términos que se correspondan con la descripción de la finca en el título inmatriculador.

Todos los requisitos que impone el art. 205 los cumplen los dos títulos públicos aportados en este expediente. No se pueden poner en duda que la aportación a gananciales es título apto a efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 19 octubre de 2010) ya que comporta un verdadero desplazamiento patrimonial de un bien privativo de uno de los cónyuges a la masa ganancial (constituida por un patrimonio separado colectivo, distinto de los patrimonios personales de los cónyuges, afecto a la satisfacción de necesidades distintas y con un régimen jurídico diverso). Es cierto que el supuesto de hecho de este expediente es parecido al de la resolución de 21 de mayo de 2017, pero ni mucho menos idéntico. Existen dos diferencias muy importantes: primera, que en aquella resolución el hecho determinante de haberse entendido configurado ad hoc el doble título público era no haber transcurrido un año entre ambos títulos, cosa que no ocurre en este caso, pues sí ha pasado más de un año entre la adquisición anterior y la aportación a la sociedad de gananciales; y segunda, que en el supuesto de la aquélla resolución se producía una adquisición y de facto –en el siguiente número de protocolo– un pacto de atribución de ganancialidad ex artículo 1355 C.C., mientras que aquí existe una verdadera aportación a la sociedad conyugal posterior a la adquisición. Como ha recordado este centro directivo (véase resolución de 11 de mayo de 2016) no hay que confundir el pacto de atribución de ganancialidad recogido en el artículo 1355 del Código Civil y el negocio de aportación de bienes del patrimonio privativo de cualquiera de los cónyuges al patrimonio común ganancial.

En definitiva no concurren los elementos necesarios para poder inferir la creación instrumental de documentación ad hoc para procurar la inmatriculación eludiendo los requisitos legales (ni la coetaneidad o proximidad de ambos negocios, ni la inexistencia de título original de adquisición, ni hay transmisiones circulares, ni el nulo o bajo coste fiscal de la operación) pues existe doble título traslativo público, ha pasado más de un año entre ambas transmisiones –que es el criterio fijado legalmente al efecto–, no termina siendo titular quien inicialmente lo transmitió, no se encubre un pacto de atribución de ganancialidad ex artículo 1355 C.C. dado el tiempo transcurrido entre la adquisición y la aportación; y se ha tributado lo correspondiente a cada negocio jurídico documentado.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8916.pdf

I.A.127. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro de Berga

***HERENCIA:* APLICACIÓN DE LA LIMITACIÓN ESTABLECIDA EN EL ART. 28 LH**

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 Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques 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.

El artículo 28 de la Ley Hipotecaria aplica como regla general una suspensión de la fe pública en el caso de conflicto entre el heredero aparente, titular registral, y el real, protegiendo a este con la suspensión de efectos para quienes adquieran de aquel. Junto a la regla general, el artículo 28 establece una excepción. La existencia de un heredero real distinto del aparente se valora más improbable, salvo preterición, en el caso de existir herederos forzosos, que cuentan con la condición de herederos por reconocimiento legal. Por ello, el segundo inciso del precepto exceptúa, de la limitación de efectos de la fe pública respecto de terceros adquirentes, las inscripciones por título de herencia testada o intestada, mejora o legado a favor de herederos forzosos.

Para la determinación de quienes sean los legitimarios habrá que estar a la legislación civil aplicable. El recurrente alega que la naturaleza de la legitima en derecho Civil común y en Derecho Civil catalán es distinta. Por ello si el tercero adquiere los bienes de la herencia del legitimario, por habérsele satisfecho a este con dichos bienes su crédito, estará protegido por la fe pública registral al serle aplicable la excepción del segundo inciso del artículo 28 de la Ley Hipotecaria, de forma que dicho tercero devendrá inatacable en su adquisición. En cualquier caso, la inaplicabilidad de la excepción no implica que no sea aplicable la regla general.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8917.pdf

I.A.128. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Madrid n.º 2

***SOCIEDAD DE GANANCIALES:* NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS DEL CÓNYUGE FALLECIDO EN SU LIQUIDACIÓN**

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. Tampoco cabría reprochar a la registradora sustituta la ausencia de motivación en relación a un

defecto revocado ya que, al tratarse de una nueva calificación, y no de un recurso contra la calificación del Registrador sustituido, no será precisa motivación alguna justificativa de su decisión de practicar la inscripción.

Respecto de la cuestión de fondo planteada, debe tenerse en cuenta que la liquidación de la sociedad de gananciales corresponde a los dos cónyuges –en vida de ambos– y, tras el fallecimiento de uno de ellos, los llamados a su sucesión. Y también están interesados los legitimarios, aunque no hubieran sido instituidos herederos y hubieran sido llamados en otro concepto, incluso el de legatario. Y esto es así porque el quantum de su porción en la herencia depende, además de los bienes privativos del causante, de la parte que en la liquidación de la sociedad conyugal se adjudique al caudal hereditario.

Centrados en el objeto de este expediente, se menciona literalmente en el testamento que se ordena el legado en cuanto a «lo que por legítima estricta le corresponde...», y no hay avalúo de los bienes. En definitiva, se dispone un legado de cuota legitimaria. La determinación del alcance de esta cuota, exige un avalúo de todo el caudal, sin que exista partición del testador. En el supuesto de este expediente, además, confluyen dos circunstancias: en primer lugar, que hay designados albaceas contadores partidores con amplias facultades, que junto con el cónyuge viudo podrían liquidar la sociedad de gananciales y, sin embargo, no han intervenido en la escritura ni en el cuaderno de liquidación de la sociedad de gananciales; en segundo lugar, que el notario autorizante, de acuerdo con todo lo expuesto anteriormente, ha advertido expresamente a los intervinientes de la necesidad de ratificación de la escritura por parte del hijo legitimario y éste no lo hizo.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9044.pdf

I.A.129. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Madrid n.º 20

***SOCIEDAD DE GANANCIALES:* DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO EN EL QUE UNA CUOTA ES GANANCIAL**

En realidad, lo que sucede es que la división de la cosa común presenta una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo. Pero en todo caso, se trate o no la disolución de comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídico real de carácter esencial, pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho del comunero y su posición de poder respecto del bien (véase Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, según la cual debe ser calificado de verdadera atribución patrimonial), lo que explica, por ejemplo, que haya sido considerada por este Centro Directivo como título inmatriculador, pues se causa en el Registro un asiento de inscripción sobre la totalidad del pleno dominio de la cosa adjudicada.

Como tiene declarado este Centro Directivo (Resolución de 11 de noviembre de 2011), la extinción o disolución de la comunidad ordinaria en nuestro Derecho puede tener lugar, bien por la división de la cosa común, bien por la reunión de todas las cuotas en una sola persona (comunero o no), en virtud de los correspondientes desplazamientos patrimoniales por cualquier título de adquisición, incluyendo la renuncia de un comunero, y también por su adjudicación a uno que compensa el derecho de los demás.

Por otra parte, la sociedad legal de gananciales constituye un régimen económico- matrimonial de tipo comunitario, que se articula en torno al postulado según el cual se hacen comunes las ganancias obtenidas y que atribuye carácter consorcial o ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso con cargo al acervo común, constante su vigencia. Esta última idea expresa lo que se conoce como el llamado principio de subrogación real. En el supuesto al cual se refiere este recurso resulta que, previamente a la disolución de condominio, respecto de una tercera parte indivisa privativa y mediante escritura otorgada por ambos cónyuges, se formalizó su aportación a la sociedad de gananciales. Este carácter sobre una cuota –cualquiera que sea su entidad– determina que sea imprescindible el concurso del consentimiento de ambos cónyuges o en su defecto resolución judicial a fin de proceder a la liquidación del condominio pues de otra forma quedaría sin cumplir la exigencia del tracto sucesivo, en sus aspectos formal y material.

Lo esencial es que ambos cónyuges, respecto de esa tercera parte cuya calificación jurídica ha pasado de privativa a ganancial por causa de la previa aportación, han devenido titulares registrales. Por ello, un negocio jurídico como el realizado, que se deriva o trae causa de esa titularidad registral ganancial reflejada tabularmente en favor de los dos esposos, ha de ser realizado conjuntamente por ambos cónyuges, o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria; lógica consecuencia, por tanto, de la legitimación que se deriva de los asientos registrales y del principio registral de tracto sucesivo.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9045.pdf

I.A.130. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Valencia n.º 9

***SUSTITUCIÓN VULGAR:* ESTABLECIDA SOLO PARA EL CASO DE PREMORIENCIA**

La vocación como llamamiento de los herederos constituye por tanto, en primer lugar, la base de la delación como ofrecimiento al heredero efectivo, de entre los llamados, para que acepte o repudie la herencia; y, si los herederos son varios, se ultima la adjudicación de los bienes relictos en la fase de partición, de la que la vocación es también su presupuesto esencial. En todos los supuestos de vocación subsidiaria o sucesiva que dependen de la existencia o no de hijos o descendientes, resulta fundamental acreditar la ineficacia del llamamiento anterior porque esa ineficacia es la que determina correlativamente la eficacia de la correspondiente vocación subsidiaria o sucesiva.

En el testamento que sirve de título a la adjudicación hereditaria objeto de la escritura calificada se ordena la sustitución vulgar del instituido sólo para el caso de premoriencia, por lo que no cabe aplicar el párrafo segundo del artículo 774 del Código Civil sobre la sustitución simple y sin expresión de casos. Ocurre que la vocación subsidiaria ordenada por la testadora tiene efectividad respecto de los descendientes de primer grado del instituido por haber premuero ésta a dicha causante y lo que se debate en este expediente es si, al haber renunciado los descendientes de primer grado del instituido, dicha renuncia impide o no que sean llamados como sustitutos los descendientes de los renunciantes. Y ha de concluirse que dicha renuncia de los sustitutos debe tener en el presente caso la misma consecuencia que habría tenido la renuncia del instituido, es decir la entrada en juego de la vocación subsidiaria en el acrecimiento, pues la vocación y la correlativa sucesión que, por premoriencia, no tuvo efectividad en el instituido alcanza a los

sustitutos descendientes de primer grado en las mismas condiciones ordenadas por la testadora respecto del instituido, de modo que queda ineficaz el llamamiento subsidiario a los descendientes de ulterior grado del mismo si lo que ocurre no es la premoriencia de esos sustitutos de primer grado sino la renuncia de éstos a la herencia.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9046.pdf

I.A.131. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Arganda del Rey n.º 1

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

Procede reiterar, una vez más, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la inscripción de representaciones gráficas. 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.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca. Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o 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).

En el caso de este expediente, la registradora deniega la inscripción de la representación gráfica alternativa, una vez tramitado el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin que se hayan formulado alegaciones por ningún colindante, por el motivo de existir una diferencia de superficie desproporcionada, que pudiera encubrir operaciones de modificación de entidades hipotecarias, resultando que la representación gráfica alternativa aportada invade una parcela catastral colindante (circunstancia común al tratarse de representación alternativa a la catastral), pero no expresa además de tal diferencia superficial ningún motivo (como alteraciones de linderos, procedencia de la finca, previos excesos de cabida, modificaciones en antecedentes catastrales, etc.) que justifique las dudas de identidad o la falta de correspondencia ni la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias o negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9046.pdf

I.A.132. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Manilva

***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. Es por ello que, en el presente caso, habiendo transcurrido el plazo previsto en el citado precepto contado desde el último asiento practicado en relación con el procedimiento en el que se reclama la deuda (en este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas), debe accederse a la solicitud formulada por el interesado.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9049.pdf

I.A.133. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de San Vicente de la Barquera-Potes

***INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO:* DUDAS SOBRE LA AFECTACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO**

El artículo 205 dispone que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida». En el caso de este expediente no se ha procedido en la forma prevista en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria transcrito.

Además, en el presente caso las dudas no resultan de la comparación con una representación gráfica de dominio público que figure con esta consideración en la aplicación homologada, sino de la mera apariencia de dominio público que se infiere de una ortofotografía aérea (suministrada por el PNOA), siendo por ello una apreciación meramente indiciaria que no puede dar lugar a la suspensión de la inscripción sin haber solicitado previamente los informes pertinentes a la Administración supuestamente perjudicada.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9050.pdf

I.A.134. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Madrid n.º 2

***FUNDACIONES:* ENAJENACIÓN DE BIENES REALIZADA POR UNA FUNDACIÓN SUJETA A LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA DE MADRID**

Como cuestión previa debe aclararse que la calificación del registrador es independiente de la formulada por otros registradores (cfr. artículo 18 Ley Hipotecaria), por lo que no debe influir –pese a lo que señala el recurrente– en la toma de decisión que las otras trece escrituras de compraventa hayan sido inscritas y sólo esta, la presentada en el Registro de la propiedad de Madrid número 2, haya sido rechazada. Tampoco es argumento absoluto a favor del recurso que haya habido un control de legalidad por parte del Protectorado de los actos realizados por el Patronato, pues a pesar de la presunción de legalidad de la Administración, la calificación registral también se extiende a los documentos administrativos (artículo 99 del Reglamento Hipotecario).

En primer lugar, ningún sentido tiene exigir la modificación estatutaria previa de la Fundación para permitir la inscripción de la compraventa acordada por el Patronato en el Registro de la propiedad. El acuerdo de enajenación fue adoptado por unanimidad de los asistentes, los cinco patronos inscritos en el Registro de Fundaciones. Y aunque estatutariamente esté previsto que sean ocho los integrantes del Patronato, al haberse logrado quorum de constitución, la adopción del acuerdo por unanimidad de los asistentes es plenamente válido. El Patronato es el órgano de gobierno y representación de la Fundación que adopta sus acuerdos por mayoría en los términos establecidos en los Estatutos. Salvo disposición contraria en los estatutos, el quorum –ante la falta de determinación legal–, será la mayoría de los integrantes del Patronato con cargo aceptado; y la adopción de acuerdos deberá hacerse por mayoría simple de los patronos con cargo aceptado que hayan asistido a la reunión. Debe tomarse en consideración que está anexado a la escritura pública de 9 de enero de 2020 (n.º de protocolo 58), aportada como documentación complementaria para la calificación, la Resolución de 2 de enero de 2020 de la Secretaría General Técnica, de la Subdirección General de Régimen Jurídico de la Consejería de Educación y Juventud, donde está integrado el Protectorado, al que corresponde velar por la legalidad del procedimiento, en la que dando respuesta precisamente a una consulta de la Fundación sobre el particular, se indica que «cabe concluir que no se puede computar a aquellos patronos que no hayan aceptado su cargo ateniéndose a los dispuesto en la normativa fundacional».

Lo mismo debe entenderse respecto de las delegaciones y sustituciones de voto respecto de las que se aprecia contradicción o falta de claridad en la nota de calificación. No puede la regis-

tradora sin argumentos claros poner en entredicho la validez y suficiencia de las representaciones certificadas por el secretario del Patronato y que han sido admitidas como válidas en el Registro de fundaciones.

Igualmente, puede considerarse válido el acuerdo de venta aunque en el orden del día no figurara expresamente la aprobación concreta de la enajenación de los catorce inmuebles, pues se hizo figurar que se debatiría «el Proyecto de Transformación de Activos Inmobiliarios», por lo que con ello los patronos conocían suficientemente que se abordarían propuestas concretas para la efectiva transformación de los mencionados inmuebles en edificios de oficinas, mediante la venta de los actuales y la compra posterior de otros inmuebles destinados a oficinas. El acuerdo por el que se autorizaba la venta de los catorce inmuebles tomado en la reunión del 24 de mayo de 2019 resulta plenamente válido. Desde este punto de vista se ha impuesto en casos concretos relativos a sociedades –que podrían ser extrapolables a los órganos colegiados de los Patronatos de las fundaciones– la consideración de que es preciso mantener los actos jurídicos que no sean patentemente nulos a fin de proteger la necesidad de que el tráfico jurídico fluya sin presiones formales injustificadas y la idea de que debe evitarse la reiteración de trámites que, sin aportar mayores garantías, dificultan y gravan el normal funcionamiento de las empresas.

Por otro lado, el que el voto afirmativo de algunos patronos se emitiera condicionándolo a reinversión del precio de la compra en otros inmuebles, no es sino prueba de que la operación para las que se les convocó era una operación global de reestructuración inmobiliaria, esto es, primero de venta y luego de compra de activos inmobiliarios más adecuados para la finalidad de la fundación. Ahora bien, eso no significa que sea defecto la falta de manifestación en la escritura de venta respecto de la condición de invertir el precio en la compra de otros inmuebles, pues esta condición manifestada en el voto de algún patrono, no significa lógicamente que sea condición del negocio jurídico adoptado, mientras expresamente no lo hubiera acordado así el Patronato y el comprador en las escrituras de compraventa.

No cabe confundir el régimen aplicable a las fundaciones de competencia estatal, que requieren autorización previa del Protectorado para «la enajenación, onerosa o gratuita, así como el gravamen de los bienes y derechos que formen parte de la dotación, o estén directamente vinculados al cumplimiento de los fines fundacionales» (véase el artículo 21 de la ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones de competencia estatal) con el régimen previsto para las fundaciones de ámbito limitado al territorio de la Comunidad de Madrid, donde el sistema es de mera comunicación al Protectorado a los efectos de que ejerza su supervisión y control.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9051.pdf

I.A.135. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Fuenlabrada n.º 1

***HIPOTECA:* PACTO PARA UTILIZAR PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DIRECTA EN CASOS DE INCUMPLIMIENTO PARCIAL DEL DEUDOR**

En la nota de calificación registral se indica que en el caso de la escritura presentada se acuerda la ejecución, además de en caso de vencimiento anticipado total, para el supuesto de vencimiento parcial, con referencia en la estipulación final de solicitud de inscripción al citado

artículo 693-1 LEC, sin que conste en la escritura de modo alguno el concreto pacto que determine la ejecución parcial para el caso de impago de al menos tres plazos mensuales o número de cuotas equivalente a tres meses.

Es indudable que al consumidor lo que verdaderamente le interesa, si se pacta en favor del acreedor hipotecario la utilización de un procedimiento ágil de ejecución en caso de impago de la deuda, es recibir una información clara y comprensible acerca de cuántos incumplimientos son necesarios para que la ejecución parcial o, en su caso, el vencimiento anticipado pueda tener lugar, así como los medios de que dispone para poder revertir dicha ejecución.

Esta norma, que es de aplicación general, cualquiera que sea la condición del prestatario o del prestamista, no es imperativa ya que admite pacto contrario (si bien debe entenderse que establece un límite mínimo –de tres plazos mensuales– por debajo del cual no es posible esa ejecución parcial, pues no otra cosa puede significar la expresión «al menos»), a diferencia de lo que ocurre respecto del vencimiento anticipado (art. 129 bis LH), el interés moratorio (art. 114.3 LH) u otros pactos en materia de préstamos con consumidores. En consecuencia, si las partes pueden establecer y endurecer las condiciones que han de concurrir para que el acreedor tenga derecho a la referida ejecución parcial por el procedimiento directo hipotecario, cobra todo su sentido el que en la escritura de préstamo hipotecario figuren esas concretas condiciones que posibilitan su utilización, sean éstas las legales mínimas u otras distintas pactadas al efecto.

En cuanto al asunto de la inscripción parcial del préstamo hipotecario, en el derecho registral español la regla general sobre posibilidad de inscripción parcial de los documentos presentados en el Registro de la Propiedad, es que si el pacto o estipulación rechazados por el registrador afectan a la esencialidad del contrato o negocio cuya inscripción se pretende, la inscripción parcial solo será posible, sin dicho pacto, si media solicitud expresa e indubitada del interesado o interesados (arts. 19 bis y 322 LH) (resoluciones de 18 de julio y de 19 y 20 de octubre de 2016, 20 de octubre de 2017, de 21 de junio, de 31 de octubre y 2 de noviembre de 2018 y 21 de junio de 2019), no pudiendo el registrador actuar de oficio en aras a practicar esa inscripción parcial. En el ámbito de las escrituras de préstamo hipotecario y, en concreto, tratándose de las cláusulas relativas al procedimiento de ejecución hipotecaria judicial o a la venta extrajudicial, esta Dirección General ha considerado reiteradamente que tales cláusulas constituyen un elemento delimitador esencial del derecho real de hipoteca.

Respecto del vencimiento parcial como causa determinante de la ejecución hipotecaria, si bien en la estipulación Novena existe una referencia genérica a que vencido parcialmente el préstamo, Kutxabank podrá utilizar cualesquiera de los procedimientos judiciales que permitan la ejecución, y la estipulación Décima reproduce esta previsión respecto de la venta extrajudicial; falta una estipulación expresa que recoja, en la forma anteriormente señalada, los términos en que el impago de cuotas pueden generar una ejecución parcial. Siendo así las cosas, es opinión de este Centro Directivo que lo más correcto es entender que esas referencias contenidas al vencimiento parcial en las estipulaciones Novena y Décima, así como la referencia en la estipulación final de la solicitud «de cara al ejercicio de las acciones hipotecarias del artículo 693-1 y 2 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley 1/2000, de 7 de enero, la inscripción de la cláusula sexta bis, resolución anticipada, en su totalidad» no deben acceder al Registro, pues son fruto una redacción incongruente y ambigua.

En consecuencia, aunque se califique negativamente alguna estipulación o pacto de la escritura presentada, debe procederse a la inscripción, al menos parcial, de la hipoteca que se constituye en ese título, con la posibilidad de ejecución hipotecaria especial referida exclusivamente al supuesto vencimiento anticipado, que es el único recogido en la estipulación Sexta-bis, cuya constancia registral se solicita como condicionante de la inscripción. En dicha

inscripción del derecho real de hipoteca, de conformidad con todo lo expuesto, deberá eliminarse toda referencia a la utilización de los procedimientos especiales de ejecución hipotecaria para promover una ejecución parcial circunscrita a las cuotas impagadas en sus vencimientos naturales.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9052.pdf

I.A.136. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Madrid n.º 37

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* VIVIENDAS TURÍSTICAS**

La necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, entre las últimas por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados, especialmente para incorporar actuaciones previstas en la citada ley, no queden ineficaces.

No obstante, uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha Ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas, así como para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%, si bien en cualquier caso estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos, según dispone el mismo apartado 12.

Este Centro Directivo ha puesto de relieve (Resolución de 19 de diciembre de 2019) que, en cuanto a la adopción de acuerdos relativos al alquiler turístico o vacacional, el texto literal del artículo 17.12 de la Ley de propiedad horizontal restringe su ámbito de aplicación al acuerdo por el que se «limite o condicione» el ejercicio de dicha actividad. En el supuesto de este expediente, no se amplía esa actividad sino que por el contrario, se prohíbe. Por tanto, en este supuesto, en el que la finalidad no es contraria a esa actividad, y se prohíbe o no se permite de manera expresa la misma, debe aceptarse la validez del acuerdo.

Por lo demás, en cuanto a las otras limitaciones que excedan del concreto ámbito del apartado 12, del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal introducido por el Real Decreto-ley 7/2019 (por tratarse de hospedería y alquiler vacacional), este Centro Directivo, en Resolución de 19 de diciembre de 2019 afirmó en un supuesto semejante que la modificación estatutaria es un acto de la junta como órgano colectivo de la comunidad, pero este apartado 12 del artículo 17 no puede servir de fundamento para reducir la mayoría necesaria en este caso al voto favorable de tres quintas partes de propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, sino que habrá que acudir a la regla general del apartado 6 del mismo

artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, que exige la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9053.pdf

I.A.137. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Albacete n.º 1

***VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA:* ART. 91 RH**

Es principio rector del matrimonio aquel según el cual los cónyuges deben fijar de común acuerdo el domicilio conyugal (artículo 70 del Código Civil). Una vez fijada y establecida, la ley protege especialmente la vivienda familiar habitual, trátese de vivienda simplemente conyugal, trátese de vivienda en la que, además de los cónyuges vivan los hijos comunes o los que cada cónyuge hubiera habido antes del matrimonio. Entre las técnicas de tutela de la vivienda familiar figura la que establece el artículo 1320 del Código civil. La técnica de tutela se articula a través de esa exigencia del consentimiento de ambos cónyuges: tanto de aquel que ostenta la titularidad sobre la vivienda o la titularidad del derecho sobre ella como del otro cónyuge.

Con la finalidad de evitar que ingresen en el Registro actos impugnables y, a la vez, con la de contribuir a la realización de los fines pretendidos con la norma sustantiva, el artículo 91 del Reglamento Hipotecario exige -para la inscripción del acto dispositivo que recaiga sobre un inmueble apto para vivienda y en el que no concurra el consentimiento o la autorización prescritos en el artículo 1320 del Código Civil- bien la justificación de que el inmueble no tiene el carácter de vivienda habitual de la familia, bien que el disponente lo manifieste así. Por ello el artículo 91 del Reglamento Hipotecario, habida cuenta de la dificultad calificadora respecto de esa circunstancia de hecho –ser o no vivienda habitual familiar– en virtud de la limitación de los medios que en tal cometido puede utilizar el registrador (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), exige la manifestación negativa para acceder a la inscripción, sin perjuicio –como antes se ha expresado– de que pueda justificarse fehacientemente de otro modo que la vivienda transmitida no es la habitual de la familia. Con esta manifestación se obtiene garantía suficiente, a los solos efectos de practicar la inscripción, de la no concurrencia de aquella circunstancia y de la consiguiente validez del acto dispositivo unilateral.

En atención a lo expuesto anteriormente y en línea con lo que se infiere también de la sentencia citada por el recurrente del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 2016 (que pone el énfasis en la idea de domicilio conyugal), la afirmación de que la vivienda objeto del acto dispositivo no es la conyugal ni familiar cumple adecuadamente con las exigencias legales y reglamentarias referidas.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9054.pdf

I.A.138. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Villagarcía de Arousa

***ASIENTO DE PRESENTACIÓN:* 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 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.

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. 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, con claridad meridiana, ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la decisión de la registradora.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9055.pdf

I.A.139. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Escalona

***OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD:* CERTIFICADO DEL TÉCNICO QUE ACREDITA LA ANTIGÜEDAD**

El registrador de la propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su función incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. Pero, por otra parte, también tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad.

Respecto del al fondo del asunto del recurso, debe recordarse que el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley; y el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Es cierto que el visado colegial cumple, entre otras funciones, la de acreditar la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante a la fecha de la emisión del certificado, pero también lo es que, al margen de su eficacia en el ámbito de las competencias corporativas propias del colegio respectivo (cfr. artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, 30 del Real Decreto 129/2018, de 16 de marzo, por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios de Arquitectos y de su Consejo Superior; y la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de julio de 2001), dicho requisito no viene exigido para la inscripción de la obra nueva por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, respecto de

ese cualquier otro técnico que no sea de los comprendidos en los números 1, 2 y 4 del artículo 50, siempre que, como acontece en el supuesto analizado en el presente recurso, se acredite mediante certificación de su colegio profesional respectivo que tiene facultades suficientes para expedir el certificado sobre la fecha de finalización de la construcción u obra de que se trate y la descripción de ésta.

Lo que las normas complementarias al Reglamento Hipotecario exigen en materia de obra nueva es que se acredite la realidad de la obra, que el proyecto se ajuste a licencia o en su defecto que hayan prescrito las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, y que no haya duda sobre la identidad de la finca según lo expresado en el título y en el documento justificativo de aquellos extremos, circunstancias que han de reputarse suficientemente acreditadas, a pesar de las discrepancias descriptivas referidas en la calificación, toda vez que éstas no comportan dudas sobre esa identidad de la finca ni hay contradicción entre la certificación descriptiva y gráfica, la certificación técnica y el título calificado, que impida la inscripción de la edificación tal como se describe en este último.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9056.pdf

I.A.140. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Escalona

***OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD:* NOTA MARGINAL SOBRE LA CONCRETA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA**

La primera razón que da el registrador para denegar la práctica de la nota marginal es que no consta en la certificación del Ayuntamiento que se trate de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición. Pero esto es un presupuesto de la aplicación de la inscripción como obra nueva antigua al amparo del artículo 28.4 del Texto Refundido de la ley del Suelo, ya citado. Por tanto, si se inscribió por esta vía la ampliación de la obra nueva no puede ahora el registrador revisar esta cuestión. Precisamente ante la aplicación de ese régimen, el registrador notifica al Ayuntamiento que expide la certificación para la constancia por nota marginal de la concreta situación urbanística de la finca.

Los defectos señalados en la nota de calificación registral relativos a que no se precisa con claridad la finca afectada, la notificación al titular registral y la concreta normativa urbanística infringida han de ser revocados, pues, efectivamente, como alega el recurrente, de la documentación calificada queda fuera de duda cuál es la finca registral a que se refiere (el propio registrador aporta el folio registral en el expediente, relativo a la inscripción 51 de la finca registral 5154, calle (...), de Escalona), que su titular registral ha sido notificado de la resolución cuya constancia por nota marginal se solicita y que lo que se pretende hacer constar por nota marginal es que la finca no tiene licencia e incumple la normativa urbanística en materia de retranqueos, concretando exactamente por qué lo incumple.

Ya se pronunció este Centro Directivo en la resolución de 8 de agosto de 2019 sobre la procedencia de la tramitación seguida en el Ayuntamiento y el contenido final de la resolución, considerando que 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. Requisito especifico 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.

Respecto de la cuestión de si la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario (a que se refiere el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo), requiere la previa tramitación de un expediente de disciplina urbanística con el cumplimiento de lo dispuesto en el Capítulo VII del Real Decreto 1093/1997, ya se pronunció este Centro Directivo, afirmando (véase resolución citada de 8 de agosto de 2019) que basta certificación municipal en la que consultados los antecedentes que ya obren previamente en el ayuntamiento se haga constar directamente esa concreta situación urbanística de la misma.

También se plantea la cuestión relativa a si, en el caso concreto objeto del presente recurso, puede apreciarse que una certificación municipal que afirma «que la ampliación no consta de licencia, es una actuación clandestina y no cumple la normativa urbanística en cuanto retranqueo a linderos especificándose el mismo (3 metros a linderos y 4 a calle) tiene la concreción legal mínima exigida por el artículo citado cuando habla de hacer constar «la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario». La solución debe ser afirmativa, ya que, si como se dijo en la resolución de 8 de agosto de 2019, bastaría con afirmar que "la edificación no cuenta con licencia de obras y tiene la consideración de actuación clandestina», con más razón debe aceptarse la resolución en que se concrete aún más en que consiste la infracción urbanística, como ocurre en el supuesto de hecho ahora planteado.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9057.pdf

I.A.141. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Roa

***DOBLE INMATRICULACIÓN:* EFECTOS**
***CALIFICACIÓN REGISTRAL:* CONSULTA DATOS CATASTRALES**

Está claro que se ha producido una doble inmatriculación, como consecuencia de haberse vendido la finca (finca de origen) durante el proceso de concentración parcelaria. Proceso

que, al no haberse tomado en consideración la venta efectuada con anterioridad, dio lugar a la adjudicación a favor de los aportantes de esa finca (como finca de reemplazo), que por subrogación real legal sustituía a la que había sido vendida con anterioridad. Formalmente tiene razón el registrador cuando dice que falta el tracto sucesivo respecto de la finca registral 3.134, que son los datos que se dan en el título presentado a inscripción. Pero el tracto sí se cumple si se aprecia que la finca registral 3.055, es la misma finca física descrita en el título, si bien doblemente inmatriculada y que esta finca por subrogación real fue sustituida ex lege por la de reemplazo en el proceso de concentración parcelaria. Por lo que el tracto sucesivo material se cumple. Nada impide practicar la inscripción del título presentado en la finca inscrita a nombre de don A. U. C. y doña M. P. G. T., la registral 3.055, si bien haciéndose constar que la parcela 350 del polígono 9 es en la actualidad la parcela 643 del polígono 507, una vez acreditado con los certificados testimoniados en la escritura, que se trata de la misma finca.

Al mismo tiempo cabe proceder a la inscripción en ella de la representación gráfica catastral, con cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 199 de la ley hipotecaria. Lo facilita el disponer de certificación catastral descriptiva gráfica. El registrador en el ejercicio de su función calificadora puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, no sólo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral sobre todo en relación con materias urbanísticas en que debe existir la mayor colaboración y coordinación posible entre Registro y Urbanismo y entre Registro y Catastro, como resulta evidente en este caso atendiendo a la legislación existente sobre la coordinación entre todas las instituciones indicadas, a la vista del texto refundido de la Ley del Catastro y de la legislación urbanística.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9058.pdf

I.A.142. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Lliria

***SUCESIÓN INTESTADA EN FAVOR DE LA GENERALIDAD VALENCIANA:* NORMATIVA APLICABLE**

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

Por otro lado, en relación con el fondo de la cuestión planteada, se hace preciso examinar, en primer término, cuál es la normativa aplicable en este caso al expediente de declaración de herederos abintestato. No resulta de aplicación la Ley 33/2003 puesto que la disposición final segunda apartado 2 de la citada ley dispone que el artículo 20 se dicta al amparo del artículo 149.1.8.ª de la Constitución, y es de aplicación general, sin perjuicio de lo dispuesto en los de-

rechos civiles forales o especiales, allí donde existan. A la entrada en vigor de la citada ley ya estaba vigente la Ley 14/2003, de 10 de abril, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana. En su Disposición Transitoria Única, el Decreto 20/2019 prevé que todos los expedientes que estén en tramitación en la fecha de su entrada en vigor se rijan por las normas contenidas en el mismo. No obstante, en el presente procedimiento resulta de aplicación el Decreto 47/2013 y no el Decreto 20/2019, dado que la resolución de terminación del expediente de declaración administrativa de herederos abintestato y de aceptación de la herencia, de 13 de diciembre de 2018, es anterior a su entrada en vigor.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9059.pdf

I.A.143. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Sevilla n.º 13

***REQUISITOS FISCALES:* LEVANTAMIENTO DEL CIERRE REGISTRAL EN EL IMPUESTO DE IVTNU**

Previamente, en cuanto a la alegación de haber sido admitida la escritura en otro Registro, este Centro Directivo ha afirmado de forma reiterada, que 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.

El cierre registral en tanto se acredite el cumplimiento de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana aparece regulado por el apartado 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria desde la modificación llevada a cabo por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. De la regulación legal resulta que, en el ámbito de la autonomía local, las entidades locales pueden imponer o no este tributo con carácter voluntario de acuerdo con la ley estatal, así como reglamentar el tributo mediante la aprobación de la correspondiente ordenanza fiscal.

Fuera del caso de comunicación, no basta acreditar la mera remisión de un documento de autoliquidación o de declaración, sino que es preciso, como resulta de del texto del propio artículo 254.5, que la acreditación comprenda el hecho de la recepción por la Administración Tributaria competente (vid. Resolución de 3 de marzo de 2012, entre otras, en relación con los artículos 119 y 120 de la Ley General Tributaria). Y este último requisito se puede entender cumplido en el supuesto que motiva este recurso.

En el concreto supuesto de este expediente, en la escritura calificada se inserta, como justificante de la presentación de la comunicación encomendada al notario autorizante, un documento, generado de forma electrónica encabezado con la imagen corporativa del Consejo General del Notariado, y el del Ayuntamiento de Sevilla, en el que se acredita la existencia de un justificante electrónico de recepción de fecha 8 de julio de 2019, a las 19:11 horas, con el correspondiente siguiente código electrónico de comunicación que se reseña, en base a lo cual, el notario da fe de la recepción por parte del Ayuntamiento de Sevilla.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9060.pdf

I.A.144. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Nules n.º 3

***DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE:* ACTUACIÓN DEL REGISTRADOR**

Este Centro Directivo ha venido entendiendo, por tanto, plenamente aplicable el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Costas, que extiende a las segundas y ulteriores trasmisiones las mismas exigencias de acreditación de la no invasión de zona de dominio público marítimo-terrestre, que las previstas para las inmatriculaciones, y cuya legalidad, en contra de lo sostenido por el recurrente, pasó a ser indiscutida a partir de la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo, a la que esta Dirección General adecuó como se ha dicho su doctrina a partir de la Resolución de fecha 6 de octubre de 2008. Tras la derogación de la citada norma reglamentaria, la cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas colindantes con el dominio público viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, cuya regla segunda dispone el modo de proceder del registrador en aquellos supuestos en que el dominio público costero no conste inscrito en el Registro de la Propiedad.

Como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 23 de agosto de 2016, 27 de junio de 2017 y 23 de mayo y 19 de junio de 2018), para la debida comprensión de este precepto debe contemplarse conjuntamente con el contenido de toda la Sección Cuarta del Capítulo III del actual Reglamento de Costas, reguladora de las inmatriculaciones y excesos de cabida que puedan afectar a este dominio público. El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33). De todas estas normas resulta que con la nueva regulación se pretende que el registrador pueda comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la situación de las fincas en relación al dominio público y las servidumbres legales. Sólo en el caso en que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas.

El Servicio Periférico de Costas recibió dicha comunicación del 27 de diciembre de 2019. El 4 de febrero se recibe en el Registro certificación del Servicio de Costas, acreditativo de la invasión, mediante vuelo, del dominio público marítimo-terrestre. Por tanto, cuando la citada certificación del Servicio de Costas se recibe en el Registro de la Propiedad, ya había pasado el plazo de un mes que prevé el señalado artículo. En consecuencia, el registrador debió proceder en los términos en que dicho precepto le marca, es decir, convertir la anotación de suspensión en inscripción de dominio, notificándolo al servicio periférico de costas, y dejando constancia en el folio de la finca. Todo ello sin perjuicio de que la Administración pueda proceder al deslinde administrativo.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9061.pdf

I.A.145. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Castellón de la Plana n.º 3

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

Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel expediente en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro.

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.

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. En el presente caso, las dudas de identidad que expone la registradora se fundamentan, esencialmente, en las alteraciones físicas que resultan de la consulta de antecedentes catastrales en la Sede Electrónica del Catastro unido al análisis de las modificaciones en los linderos, lo cual justifica las dudas expuestas pormenorizadamente en la calificación. Las advertencias puestas de manifiesto en la certificación y en las que se basa la calificación, no resultan desvirtuadas por lo actuado en el acta, en la que únicamente se realizan los trámites de notificación previstos en el artículo 203 en relación con el 201 de la Ley Hipotecaria, sin que se añada prueba, averiguación o dato objetivo alguno.

En el presente caso debe analizarse la circunstancia de que la certificación ha sido expedida por una registradora diferente a la que corresponde calificar lo actuado en el procedimiento e inscribir el mismo. A esta cuestión se refirió la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 1 de junio de 2017 y 30 de abril de 2019, que estimaron como salvedad a la regla general que impide al registrador oponer dudas de identidad a la conclusión del expediente si no se expresaron en la certificación, aquellos casos en que el registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente sea distinto de quien va a practicar la inscripción.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9062.pdf

I.A.146. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Escalona

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: **NOTA MARGINAL SOBRE LA CONCRETA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA**

La primera razón que da el registrador para denegar la práctica de la nota marginal es que no consta en la certificación del Ayuntamiento que se trate de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición. Pero esto es un presupuesto de la aplicación de la inscripción como obra nueva antigua al amparo del artículo 28.4 del Texto Refundido de la ley del Suelo, ya citado. Por tanto, si se inscribió por esta vía la ampliación de la obra nueva no puede ahora el registrador revisar esta cuestión. Precisamente ante la aplicación de ese régimen, el registrador notifica al Ayuntamiento que expide la certificación para la constancia por nota marginal de la concreta situación urbanística de la finca.

Los defectos señalados en la nota de calificación registral relativos a que no se precisa con claridad la finca afectada, la notificación al titular registral y la concreta normativa urbanística infringida han de ser revocados, pues, efectivamente, como alega el recurrente, de la documentación calificada queda fuera de duda cuál es la finca registral a que se refiere (el propio registrador aporta el folio registral en el expediente, relativo a la inscripción 51 de la finca registral 5154, calle (...), de Escalona), que su titular registral ha sido notificado de la resolución cuya constancia por nota marginal se solicita y que lo que se pretende hacer constar por nota marginal es que la finca no tiene licencia e incumple la normativa urbanística en materia de retranqueos, concretando exactamente por qué lo incumple.

Ya se pronunció este Centro Directivo en la resolución de 8 de agosto de 2019 sobre la procedencia de la tramitación seguida en el Ayuntamiento y el contenido final de la resolución, considerando que 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. Requisito especifico 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.

Respecto de la cuestión de si la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario (a que se refiere el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo), requiere la previa tramitación de un expediente de disciplina urbanística con el cumplimiento de lo dispuesto en el Capítulo VII del Real Decreto 1093/1997, ya se pronunció este Centro Directivo, afirmando (véase resolución citada de 8 de agosto de 2019) que basta certificación municipal en la que consultados los antecedentes que ya obren previamente en el ayuntamiento se haga constar directamente esa concreta situación urbanística de la misma.

También se plantea la cuestión relativa a si, en el caso concreto objeto del presente recurso, puede apreciarse que una certificación municipal que afirma «que la ampliación no consta de licencia, es una actuación clandestina y no cumple la normativa urbanística en cuanto retranqueo a linderos especificándose el mismo (3 metros a linderos y 4 a calle) tiene la concreción legal mínima exigida por el artículo citado cuando habla de hacer constar «la concreta situación urbanística

de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario». La solución debe ser afirmativa, ya que, si como se dijo en la resolución de 8 de agosto de 2019, bastaría con afirmar que "la edificación no cuenta con licencia de obras y tiene la consideración de actuación clandestina», con más razón debe aceptarse la resolución en que se concrete aún más en que consiste la infracción urbanística, como ocurre en el supuesto de hecho ahora planteado.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9064.pdf

I.A.147. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Escalona

***OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD:* NOTA MARGINAL SOBRE LA CONCRETA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA FINCA**

La primera razón que da el registrador para denegar la práctica de la nota marginal es que no consta en la certificación del Ayuntamiento que se trate de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición. Pero esto es un presupuesto de la aplicación de la inscripción como obra nueva antigua al amparo del artículo 28.4 del Texto Refundido de la ley del Suelo, ya citado. Por tanto, si se inscribió por esta vía la ampliación de la obra nueva no puede ahora el registrador revisar esta cuestión. Precisamente ante la aplicación de ese régimen, el registrador notifica al Ayuntamiento que expide la certificación para la constancia por nota marginal de la concreta situación urbanística de la finca.

Los defectos señalados en la nota de calificación registral relativos a que no se precisa con claridad la finca afectada, la notificación al titular registral y la concreta normativa urbanística infringida han de ser revocados, pues, efectivamente, como alega el recurrente, de la documentación calificada queda fuera de duda cuál es la finca registral a que se refiere (el propio registrador aporta el folio registral en el expediente, relativo a la inscripción 51 de la finca registral 5154, calle (...), de Escalona), que su titular registral ha sido notificado de la resolución cuya constancia por nota marginal se solicita y que lo que se pretende hacer constar por nota marginal es que la finca no tiene licencia e incumple la normativa urbanística en materia de retranqueos, concretando exactamente por qué lo incumple.

Ya se pronunció este Centro Directivo en la resolución de 8 de agosto de 2019 sobre la procedencia de la tramitación seguida en el Ayuntamiento y el contenido final de la resolución, considerando que 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. Requisito especifico 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.

Respecto de la cuestión de si la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario (a que se refiere el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo), requiere la previa tramitación de un expediente de disciplina urbanística con el cumplimiento de lo dispuesto en el Capítulo VII del Real Decreto 1093/1997, ya se pronunció este Centro Directivo, afirmando (véase resolución citada de 8 de agosto de 2019) que basta certificación municipal en la que consultados los antecedentes que ya obren previamente en el ayuntamiento se haga constar directamente esa concreta situación urbanística de la misma.

También se plantea la cuestión relativa a si, en el caso concreto objeto del presente recurso, puede apreciarse que una certificación municipal que afirma «que la ampliación no consta de licencia, es una actuación clandestina y no cumple la normativa urbanística en cuanto retranqueo a linderos especificándose el mismo (3 metros a linderos y 4 a calle) tiene la concreción legal mínima exigida por el artículo citado cuando habla de hacer constar «la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario». La solución debe ser afirmativa, ya que, si como se dijo en la resolución de 8 de agosto de 2019, bastaría con afirmar que «la edificación no cuenta con licencia de obras y tiene la consideración de actuación clandestina», con más razón debe aceptarse la resolución en que se concrete aún más en que consiste la infracción urbanística, como ocurre en el supuesto de hecho ahora planteado.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9063.pdf

I.A.148. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Oliva

***ARRENDAMIENTOS URBANOS:* DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE EN CASO DE VENTA DE CUOTAS INDIVISAS**

Ciertamente, las normas que regulan el derecho de adquisición preferente del arrendatario en materia de arrendamientos urbanos han de ser objeto de interpretación estricta en cuanto limitan las facultades dispositivas inherentes al dominio de los bienes arrendados. No obstante, el Tribunal Supremo y esta Dirección General han puesto de relieve en reiteradas ocasiones que también se reconoce al arrendatario el derecho de adquisición preferente en los casos de transmisión de cuotas indivisas de viviendas o locales arrendados. Cualquier otra interpretación permitiría dejar sin efecto el derecho del arrendatario a la adquisición de la propiedad de la vivienda o del local arrendado, ya que con la transmisión sucesiva por cuotas del inmueble se lograría eludir la aplicación de una norma, tuitiva de los intereses del arrendatario.

Por último, no puede estimarse el motivo de impugnación alegado por el recurrente cuando afirma que han tenido lugar las notificaciones previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos. De la documentación testimoniada en la escritura respecto de la autorización del juez del concurso para la venta de la participación indivisa del inmueble no resulta que se haya notificado

en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9065.pdf

I.A.149. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Nules n.º 1

***HIPOTECA:* APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019 A LAS HIPOTECAS EN FAVOR DE SOCIEDADES DE GARANTÍA RECÍPROCA**

La única cuestión que se plantea en el presente recurso es si los requisitos establecidos en la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario (entre ellos el acta notarial de comprobación de la transparencia material) son aplicables al supuesto de una hipoteca constituida en garantía aval concedido por una Sociedad de Garantía Recíproca, que grava un inmueble de uso residencial perteneciente a un hipotecante que es una persona física; siendo que ese aval se otorgó en garantía, a su vez, de un préstamo concedido por una entidad de crédito a una sociedad de capital con una finalidad exclusivamente mercantil, de cuya sociedad es socio el hipotecante.

Las sociedades de garantía recíproca son entidades financieras para cuyo registro, control e inspección es competencia del Banco de España, sin ánimo de lucro y ámbito de actuación específico (por Autonomías o sectores), y cuyo objeto principal es procurar el acceso al crédito de las pequeñas y medianas empresas, y mejorar sus condiciones de financiación, a través de la prestación de avales ante las entidades financieras. Resulta claro que una sociedad de garantía recíproca ni es una entidad de crédito (tampoco un establecimiento financiero de crédito), ni puede conceder créditos; razón por la que no quedaría, sin más, sujeta a la aplicación de la Ley 5/2019, pues no puede entenderse incluida en el ámbito subjetivo de ésta, como posteriormente se indicará. Este Centro Directivo ha entendido que las sociedades de garantía recíproca no se encuentran incluidas entre de las entidades financieras a las que se refiere el artículo 153 bis a) de la Ley Hipotecaria.

No figuran en el expediente ni la póliza de préstamo que constituye la obligación subyacente, ni la póliza de aval, cuyo saldo se garantiza con la hipoteca, no obstante lo cual, de la escritura de constitución de hipoteca resulta que la obligación garantizada con la misma es el afianzamiento concedido por la Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana, renunciado expresamente a los beneficios de división, orden y excusión, a su socio participe «Throne of House SL» frente al Institut Valencià de Finances (IVF), en garantía de todas las obligaciones dimanantes del préstamo concedido a aquél por esta última entidad.

A la posible aplicación de la Ley 5/2019 a las sociedades de garantía recíproca también se ha referido este Centro en la Instrucción de 20 de diciembre de 2019, sobre la actuación notarial y registral ante diversas dudas en aplicación de dicha Ley. Según estas consideraciones serán determinantes para la aplicación de la Ley 5/2019 analizar cada caso concreto, bajo la premisa de que habrá de tratarse supuestos en que personas físicas constituyan la garantía en favor de determinada sociedad de garantía recíproca, por lo que en el presente caso debe trasladarse dicho examen a la escritura de hipoteca, no a la operación crediticia avalada por tal sociedad que se documentó en póliza. Ahora bien, en este concreto caso, la hipoteca únicamente constituye una superposición de garantía, pues tiene por objeto reforzar la contragarantía (aval documentado en póliza) que prestaron el deudor y sus avalistas (también hipotecantes).

Si, como sostiene el registrador en la calificación impugnada, se aplican las consideraciones expresadas en el apartado anterior a la hipoteca, aunque no al aval que con la misma se pretende garantizar, debería concluirse que dicha hipoteca debe ajustarse a lo establecido por la Ley 5/2019 en materia de acta notarial previa, vencimiento anticipado, intereses de demora, y gastos. Lo que ocurre es que, en el presente caso, la operación crediticia subyacente consiste en un préstamo, con finalidad inversora, y su contragarantía en favor de la sociedad de garantía recíproca que ha avalado aquel. Esta avalista, según resulta del expediente de este recurso, no ha desplegado, ni intermediado, actividad crediticia alguna; ni siquiera dentro la amplitud conceptual que emplea el citado artículo 4 de la Ley 5/2019, por lo que ni entraría en el ámbito de aplicación de la misma, ni requeriría la previa formalización del acta notarial de cumplimiento del principio de transparencia material. Por consiguiente, cuando un préstamo personal quede bajo la aplicación de la Ley 5/2019, la entidad financiera habrá de cumplir todas las obligaciones informativas, en materia de transparencia, de limitaciones en su clausulado, análisis de solvencia, etc. que se establecen en la misma. Por el contrario, no parece obligado en tal supuesto el otorgamiento del acta previa informativa ante el notario, según se desprende con claridad del tenor literal de la norma. El art. 15, en su segundo párrafo, dispone que todo ello se hará constar "en un acta notarial previa a la formalización del préstamo hipotecario», lo que limita el ámbito de dicha acta a las operaciones de préstamo hipotecario.

Y siendo la hipoteca constituida –como ya se ha indicado- de superposición de garantía, dados los términos en que se concertó y a la vista de la citada Instrucción, no puede entenderse incluida en el ámbito de la Ley de 5/2019, pues ni se ha obligado la sociedad de garantía recíproca a menos que el deudor principal, ni ha concedido facilidades crediticias al socio, y por ello carece de fundamento la exigencia contenida en la calificación impugnada. Si en el contrato de contragarantía, al regular la cuenta especial que se abre normalmente en este tipo de contratos para anotar las cantidades adeudadas por el beneficiario del aval, se convinieran aplazamientos o facilidades de pago, le sería plenamente aplicable la Ley 5/2019, pues se trataría de una hipoteca en garantía de préstamo, en los términos que el concepto de préstamo se define por dicha Ley; pero si no se ha previsto dicho aplazamiento, sino que en la cuenta se anotan cantidades en calidad de vencidas, líquidas y exigibles, no podrá calificarse de préstamo, debiendo por tanto quedar su hipoteca fuera del ámbito de aplicación de la Ley, como ocurre en el presente supuesto.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9066.pdf

I.A.150. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Santo Domingo de la Calzada

PROPIEDAD HORIZONTAL:* VINCULACIONES *OB REM

Ha sido reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (*vid.*, por todas resolución de 14 de julio de 2017), basada en el contenido del citado precepto legal y en la doctrina del Tribunal Supremo (*vid.* Sentencia –Sala Tercera– de 22 de mayo de 2000), que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho.

La Ley sobre propiedad horizontal ha superado dos características propias del clásico concepto de la copropiedad romana o por cuotas, de la que se aparta al no reconocer a los copropie-

tarios la acción de división ni el derecho de retracto, y por eso dota a esa comunidad sobre los elementos comunes de una regulación especial en la que los intereses comunitarios predominen sobre el individual y encuentren su debida protección jurídica a través del órgano competente y con las facultades y límites que la propia Ley señala (cfr. la Resolución de 15 de junio de 1973). Por ello se 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). El régimen de propiedad horizontal implica que la propiedad sobre el piso, local o departamento privativo (lo que el artículo 396 del Código Civil denomina propiedad separada) tiene unos límites y su propietario está sujeto a determinadas obligaciones que resultan de la propia ley así como de los estatutos (cfr. artículos 5, párrafo tercero, y 7.2 de la Ley sobre propiedad horizontal). Una vez inscritas en el Registro de la Propiedad, las limitaciones estatutarias impuestas a la propiedad de elementos privativos son oponibles a los terceros.

La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (*vid.* la Sentencia de 3 de diciembre de 2014, entre otras citadas en los «Vistos»), tras declarar que el derecho a la propiedad privada es un derecho reconocido por el artículo 33 de la Constitución y que está concebido ampliamente en nuestro ordenamiento, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente (limitaciones que, en todo caso, deben ser interpretadas restrictivamente), 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 presente caso los estatutos permiten la vinculación *ob rem* respecto de varias fincas. Existe vinculación *ob rem* entre dos (o más) fincas, cuando se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas, que han de pertenecer a un mismo dueño. El establecimiento de una vinculación *ob rem* entre la cuota respectiva de la referida parcela reservada por el promotor (finca registral 13.067) y la titularidad de las viviendas números 1, 2, 3, 4, 5, 7 y 8 del proyecto afecta al derecho de dominio de cada uno de los propietarios, requiriéndose por tanto el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual debe constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad.

En contra de lo exigido por la registradora en la calificación impugnada, no es necesario además el acuerdo unánime de la junta de propietarios, pues aun dejando al margen el hecho de que la limitación que la vinculación *ob rem* comporta en cuanto modificación del contenido normal del dominio de los elementos privativos no afecta a los restantes propietarios, lo cierto es que ésta tiene el respaldo resultante de la reserva estatutaria de la facultad conferida al propietario de la finca registral 13.067 como antiguo promotor del edificio para establecer dicha vinculación. Y dicha reserva unilateral logró eficacia erga omnes mediante su inscripción registral, de modo que vincula también a quienes han accedido a la propiedad horizontal con posterioridad.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9068.pdf

I.A.151. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Burgos n.º 1

***CONCURSO DE ACREEDORES:* CANCELACIÓN DE LA SITUACIÓN CONCURSAL DEL TITULAR REGISTRAL**

En primer lugar, ha de tenerse presente que, en materia de títulos susceptibles de calificación por el Registrador, rige, con carácter general, no sólo el principio de rogación, sino también el principio de titulación auténtica de los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento.

La nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del registrador, por los daños ocasionados por los errores y omisiones padecidos en su expedición. Al ser una mera reproducción de los asientos registrales no cabe sino arrastrar la situación concursal que resulta de los asientos registrales. Para realizar una depuración jurídica de las cargas canceladas es preciso acudir a la práctica de un asiento en el Registro de la propiedad o a la expedición de una certificación registral, como señala el artículo 353 del Reglamento Hipotecario en su apartado 3.

Configurada la situación concursal como una situación que afecta, entre otras, a las facultades dispositivas del deudor puede llegarse a la conclusión, por parte de esta Dirección General, de que, hasta que no salga del patrimonio del concursado por enajenación de la misma cumpliendo los requisitos legales, no podrán extinguirse la referencia a la situación concursal en la que se encuentra el titular.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9069.pdf

I.A.152. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de La Unión n.º 2

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

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.

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).

El procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación.

Toda la argumentación de la registradora se fundamenta en la presunta existencia de un colindante eventualmente perjudicado por la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, pero la registradora no expresa en su nota de calificación que efectivamente la registral 35.624 resulte ser efectivamente invadida, total o parcialmente, como consecuencia del

acceso al Registro de la representación gráfica georreferenciada de la finca objeto del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, limitándose a transcribir literalmente el escrito de alegaciones presentado por el colindante. En el caso que nos ocupa, no pueden considerarse fundados los motivos por los que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica catastral, resultando, además, que por la propia Administración presuntamente afectada, se ha evacuado informe del que expresamente resulta que su finca no se ve afectada por la práctica de la operación solicitada.

Resulta evidente la discrepancia existente en cuanto a la superficie de la parcela que resulta de la comparación de ambas certificaciones catastrales, que por la magnitud de la misma pone de manifiesto una alteración de la línea poligonal de delimitación de la finca, por haberse llevado a cabo cambios en cuanto a su configuración física que pudieran poner de manifiesto que la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada engloba, además, una porción colindante de suelo ajeno, en principio, a la finca objeto del expediente, tratando de conseguir con ello la inmatriculación de una porción de finca adicional. En consecuencia, deben confirmarse las dudas de identidad señaladas por la registradora.

Conforme a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria debe evitarse la inscripción de una representación gráfica que coincida en todo o parte el dominio público, por lo que resulta procedente determinar si la mera afectación de la finca para ser destinada a viales implica el carácter demanial de la misma antes de producirse la aprobación del instrumento de ejecución del planeamiento que determina la afectación de la finca para ser destinada a viales. En el concreto supuesto de este expediente, no puede compartirse el criterio de la registradora, toda vez que las distintas Administraciones que pudieran resultar eventualmente perjudicadas (Demarcación de Costas, Dirección General de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y Excmo. Ayuntamiento de Cartagena) se han pronunciado expresamente en el sentido de no advertir invasión demanial alguna.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9070.pdf

I.A.153. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Corcubión-Muros

***FINCA REGISTRAL:* DETERMINACIÓN DEL NÚMERO DE POLICÍA**
***OBRA NUEVA:* AMPLIACIÓN DE OBRA Y DETERMINACIÓN DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN**

Como cuestión previa, debe señalarse que no podrá ser tenido en cuenta a efectos de la resolución de este recurso gubernativo el testimonio emitido por la misma notaria autorizante el día 24 de marzo de 2020, complementando la anteriormente citada escritura de rectificación y por la que se incorpora un informe de validación gráfica catastral, puesto que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Cuando no hay duda, como no la hay en el presente supuesto, por los datos descriptivos y número de finca registral aportados, de cuál es la finca sobre la que se declara la ampliación de

obra, la no acreditación del cambio de nomenclatura no es obstáculo a su constancia tabular; sin perjuicio de que deba, en tales casos, practicarse la inscripción con los datos que resultan del Registro y advertir en la nota de despacho que no se ha modificado el nombre de la calle de situación de la finca por no haberse acreditado; acreditación que puede aportarse en cualquier momento y hacerse constar por nota marginal.

Por lo que se refiere al segundo defecto, debe recordarse que, en los supuestos de ampliación de una edificación ya inscrita, se afirmó por esta Dirección General, en Resolución de 23 de mayo de 2016 (reiterada en las de 6 de febrero y 2 de noviembre de 2017), que en tales casos la superficie ocupada por la construcción ya consta en el Registro, bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), y no es objeto de modificación o alteración en la escritura de ampliación de obra nueva por elevación de nuevas plantas. Por ello, el rigor de la norma debe atenuarse, puesto que el encaje en el supuesto de hecho previsto en el artículo 202 no es pleno, al ya constar en los libros del Registro el dato de la parte del solar sobre el que se eleva la construcción, y ser éste precisamente el que origina la necesaria ubicación por medio de sus coordenadas georreferenciadas.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9071.pdf

I.A.154. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 de JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de San Sebastián n.º 4

***DERECHO CIVIL VASCO:* PODER TESTATORIO**

El primero de los defectos señalados es que el modo en que la viuda ejercita el poder testatorio, nombrándose ella misma heredera universal, sobrepasa los límites que impone la ley de Derecho Civil Vasco y que siendo estos límites el respeto a la legítima, no basta la manifestación que se realiza de haber sido «sobradamente satisfechas las legítimas de los descendientes por las donaciones que el causante les hizo en vida», por lo que debe recogerse la identificación y valoración de las mismas; que al existir poder testatorio, la fijación del valor de los bienes, se hará por el comisario sólo si no tuviese interés en la sucesión, pero, que siendo tres los hijos del causante, la ley obliga a la heredera, y en su caso al comisario, a transmitir la legítima a los legitimarios, pudiendo elegir uno o varios y apartar a los demás de forma expresa o tácita.

En el Derecho sucesorio vasco, las normas tienen un inequívoco carácter dispositivo, corolario necesario del principio general de libertad civil, que es fuente del derecho civil vasco, que obliga a probar su imperatividad y no a presuponerla. En consecuencia, las normas no pueden ser interpretadas como una restricción de la facultad del comisario para hacer todo aquello que habría podido hacer el causante y éste no le haya prohibido (art. 43.1); y del poder testatorio resulta que se confieren al comisario las mismas facultades que tiene el testador. En el supuesto concreto de este expediente, la viuda tiene unas facultades amplísimas conferidas en el poder testatorio. Así pues, ante estas facultades tan amplias, la viuda comisaria ha ejercido su poder testatorio y, aún más, puede hacer la designación de los herederos definitivos y, en su caso, el apartamiento expreso o tácito. En consecuencia, se ha de revocar este defecto señalado en la nota de calificación.

El segundo de los defectos señala que la viuda liquida la sociedad de gananciales por sí sola; que esta liquidación no puede realizarse unilateralmente, sino que es preciso el con-

curso de los herederos del causante; que, aunque la Ley de Derecho Civil Vasco contempla la autoadjudicación de bienes por el cónyuge viudo comisario para el caso de régimen de comunicación foral de bienes, no lo hace en el supuesto de la sociedad de gananciales. Las facultades del comisario vasco, así como las del poder testatorio, superan notablemente, las facultades del fiduciario del artículo 831 del Código Civil. Este último se aproxima más al heredero de confianza navarro o al catalán, que tienen esas prerrogativas de designar heredero y no se ven limitados por el rigor de una legítima pars bonorum, de manera que pueden, sin necesidad de apartar expresamente a los legitimarios, adjudicar la totalidad de los bienes de la herencia en la forma que tengan por conveniente. Pues bien, el artículo 35 de la Ley 5/2015 permite al comisario la autoadjudicación de bienes que le hubiese atribuido el causante sin hacer distinción entre comunes y privativos, lo que cohonesta con la facultad del artículo 43 del mismo texto legal, de ejercer el poder testatorio sin más limitaciones que las impuestas por la ley al testador.

El tercero de los defectos señalados, es que la existencia de legitimarios implica la necesaria intervención de los mismos en la partición. La Dirección General de Registros y del Notariado ha sentado su criterio sobre esta cuestión anteriormente, en Resolución de 4 de julio de 2019, y, en aquella ocasión, ante los mismos argumentos y alegaciones que ahora recoge el escrito de recurso, concluyó que la legítima en el Derecho civil común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos españoles) se configura 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. De ahí que, en Derecho civil común, se imponga la intervención del legitimario en la partición, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima, son operaciones en las que ha de estar interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima. Así pues, recapitulando, la legítima foral vasca es colectiva, cabe el apartamiento de los legitimarios tanto de forma expresa como tácita, pero esto, como regla general, no significa, que el legitimario no apartado no pueda tener unos mecanismos de defensa para el amparo de su derecho, aunque sea mínimo, puesto que, aunque colectiva, la naturaleza sigue manteniéndose como «pars valoris bonorum». De ahí la mención a la que se refiere el artículo 15 de la Ley Hipotecaria. No obstante, en este concreto expediente, se trata de un poder testatorio, la viuda ha sido designada comisaria con amplísimas facultades para designar herederos e incluso designarse heredera a sí misma, y, además, lo puede hacer durante toda su vida tanto por actos inter vivos como mortis causa, y, en definitiva, tiene las mismas facultades de apartamiento que el testador, lo que diferencia este supuesto del analizado en la Resolución de 4 de julio de 2019. En consecuencia, debe revocarse el defecto señalado.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9200.pdf

I.A.155. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Granada n.º 1

***HERENCIA:* SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO**

Frente a la sustitución fideicomisaria ordinaria, en el denominado fideicomiso de residuo se faculta al primer llamado para disponer de los bienes hereditarios o fideicomitidos, por lo

que la posición del fideicomisario queda en términos materiales notoriamente disminuida. El fideicomiso de residuo es una sustitución fideicomisaria con unos rasgos distintivos propios, pues aunque en él se mantiene lo que se suele considerar como esencial a su naturaleza jurídica de toda sustitución fideicomisaria, cual es el llamamiento múltiple, en ella el deber de conservar los bienes fideicomitidos (no esencial sino natural, como ha quedado expuesto), puede adquirir diversas modalizaciones a la vista de las facultades dispositivas, más o menos amplias, que haya conferido el testador. Y tradicionalmente se ha venido considerando que la mayor o menor amplitud de la facultad de disposición concedida al fiduciario da lugar a la aparición del fideicomiso "si aliquid supererit" ("si queda algo") y del fideicomiso o "de eo quod supererit" («de lo que deba quedar»).

Por lo tanto, para la resolución de este expediente, es preciso determinar el tracto sucesorio de las herencias de los dos esposos, de acuerdo con los títulos sucesorios de cada uno de ellos. Fallece en primer lugar la esposa, en cuyo testamento se instituye heredero fiduciario a su esposo con facultad de disposición con absoluta libertad de los bienes de la herencia sin limitación alguna y por actos posteriores al fallecimiento de la testadora. El esposo heredero fiduciario no ha dispuesto de la finca ni ha otorgado testamento posterior a la apertura de la sucesión de su esposa, y, por tanto, quedando bienes de esa herencia, entra en juego el llamamiento de los sustitutos fideicomisarios de residuo designados por la testadora, que son sus hermanos designados o sus sustitutos vulgares en su caso. Posteriormente fallece el esposo, y, respecto de sus bienes privativos, habiendo premuerto la instituida heredera fiduciaria, suceden los sustitutos vulgares de ella, que son los hermanos del esposo que habían sido designados como sustitutos fideicomisarios de residuo; pero no suceden en los derechos de la herencia de la esposa, que ya tienen titulares designados por ella –sus hermanos–.

El derecho de los fideicomisarios se produce y adquiere desde la muerte del causante fideicomitente y se transmite a sus herederos. Por ello, existiendo una sustitución fideicomisaria no estamos en presencia de un caso de heredero único, lo que así puso de relieve la Dirección General de los Registros y del Notariado, que determinó que no puede el fiduciario inscribir su derecho mediante instancia (Resolución 27 de marzo de 1981, reiterada por muchas otras). Como ha puesto de relieve esta Dirección General, en los fideicomisos de residuo lo condicional no es el llamamiento en sí, sino su contenido, es decir, no se condiciona la cualidad sino el «quantum» de la misma.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9201.pdf

I.A.156. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de San Bartolomé de Tirajana

***EXPEDIENTE DE REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO:* CERTIFICACIÓN**

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor. Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros

(al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción.

No puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los herederos del adquirente del titular registral, y por tanto los legitimados activamente para el ejercicio de las acciones que al mismo correspondían para satisfacer los requisitos establecidos por el ordenamiento relativos a la documentación de la compraventa. No obstante, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012 o 24 de marzo de 2015 y 13 de julio de 2017) que admite el expediente de dominio, incluso en aquellos casos donde no hay verdadera ruptura de tracto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados.

Lo procedente es expedir la certificación sin perjuicio de la calificación final que pueda hacer la registradora a la vista de las pruebas aportadas e incorporadas al acta final aprobatoria del expediente, donde podrán alegarse y justificarse las dificultades extraordinarias que permiten excepcionar la doctrina general de imposibilidad de tramitación del expediente por el promovente causahabiente del titular registral. Mientras no finalice el expediente y se expida en su caso acta de acreditación de la reanudación del tracto, no podrán valorarse todos los elementos de prueba objeto de calificación. Debiendo entretanto procederse a la expedición de la certificación, con las salvedades y advertencias que considere la registradora conveniente realizar.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9203.pdf

I.A.157. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Alfaro-Cervera del Río Alhama

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* LEGALIZACIÓN DE UN LIBRO DE ACTAS**

En el presente expediente se solicita la legalización de un libro de actas relativo a un edificio sito en la calle – (...) del municipio de Cervera del Río Alhama, indicando en la propia instancia de solicitud que se trata de la registral 1347 del Registro de la Propiedad. Junto con dicha solicitud se acompaña fotocopia del acta de constitución de la Comunidad de Propietarios, al no constar inscrita la constitución de la referida comunidad.

En cuanto al primero de los defectos no puede ser confirmado en los términos en que ha sido redactado en la calificación recurrida. De la propia instancia resulta tanto la dirección señalada (calle y número de policía) como el número de finca registral, siendo, no obstante, distinta de la contenida en la propia inscripción del inmueble. Sin embargo, debe tenerse en consideración que en el presente supuesto nos encontramos ante una descripción registral resultante de un título de 1911, superior a un siglo de antigüedad, siendo habitual el cambio de número de policía y nombre de las calles a lo largo de los años. Dicha afirmación no impide la oportuna calificación

registral que, de manera fundamentada, deberá indicar los motivos que concluyen la falta de identidad del inmueble.

Debe, por tanto, centrarse el debate en si ha sido debidamente acreditada la constitución de una comunidad de propietarios mediante la simple presentación de una fotocopia de un acta. La respuesta debe ser negativa por dos motivos. En primer lugar, porque impide la toma en consideración de simples fotocopias cuya autenticidad no puede ser validada. En segundo lugar, porque es el propio solicitante quien, en sede de recurso, acompaña una prolija documentación acreditativa de la constitución del citado régimen, documentación que, al no haber sido objeto de presentación en el momento de la calificación, no puede ser tenida en consideración en esta resolución (art. 326 L.H. y por todas RDGRN de 7 de marzo de 2019). No obstante, esta documentación podrá ser nuevamente aportada al Registro de la Propiedad, al objeto de obtener una nueva calificación registral.

Por último, se discute la legitimación del solicitante para instar la legalización del libro de actas. Dicho extremo, de nuevo, ya fue resuelto por la DGRN al indicar que el artículo 415.3 del Reglamento Hipotecario prescribe, como requisito de la instancia por la que solicita el diligenciado, «la afirmación de que (el solicitante) actúa por encargo del presidente de la comunidad».

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9204.pdf

I.A.158. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Madrid n.º 39

***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA:* RECLAMACIÓN DE CANTIDAD**

Lo primero que debe recordarse es que los registradores tienen dentro de su ámbito de competencia la calificación de documentos judiciales (ex artículos 18 de la ley hipotecaria y 100 RH), por lo que pueden revisar si la resolución judicial es congruente o no con el procedimiento seguido. No se trata de discutir el fondo de la resolución judicial, sino de exigir el cumplimiento de las normas estructurales de nuestro procedimiento registral, dentro del cual figura la necesidad -como regla general, no exenta de excepciones- de que tengan trascendencia real los títulos presentados (artículo 1, 2 y 42 LH; 7 y 9 de su reglamento).

Conforme al artículo 42.1 LH sólo caben anotaciones de demanda cuando se demande en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real. Se ha señalado así de modo reiterado que no caben anotaciones de demanda de reclamaciones de cantidad por tratarse de pretensiones de naturaleza meramente personal u obligacional, que no se refieren a ningún derecho real ni siquiera tienden a la constitución de tal derecho por vía de demanda y sentencia, como sería los supuestos propios de un «ius ad rem».

En el supuesto de hecho de este expediente, aunque prosperara la acción interpuesta, ninguna consecuencia inmediata registral tendría en relación con la titularidad de las fincas. En caso de que se llegara a condenar al demandado a indemnizar o devolver duplicadas las arras, sólo en ejecución de sentencia, y ante su impago, procedería adoptar la medida cautelar de embargo.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9205.pdf

I.A.159. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Palma de Mallorca n.º 1

***DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS POR ANTIGÜEDAD:* REQUISITOS**

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

Esta Dirección General en su Resolución de 17 de octubre de 2014 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. Las cautelas desde el punto de vista de la protección de legalidad urbanística y la información a terceros se basarán en la comunicación posterior a inscripción que hará el registrador tanto al Ayuntamiento como a la Comunidad Autónoma, con constancia en el asiento y en la publicidad registral, como prevén los artículos 28.4 y 65.3 de la Ley estatal de Suelo, salvo que, como dispone el propio precepto se haya practicado previamente alguna medida cautelar acordada por la Administración –cfr. Resolución de 16 de julio de 2013–.

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 norma registral temporalmente aplicable– 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. Las alegaciones basadas en la antigüedad acreditada u otras circunstancias habrían de ser planteadas ante el órgano administrativo competente, en orden a obtener la oportuna declaración administrativa exigible por la citada norma registral reguladora del requisito de inscripción de la segregación, el artículo 26 de la vigente Ley estatal de Suelo.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9206.pdf

I.A.160. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Madrid n.º 20

***HIPOTECA:* GARANTÍA DE LOS INTERESES MORATORIOS**

El recurso debe ser estimado. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (*vid.* las Resoluciones 28 de mayo de 2014, 25 de enero y 21 de marzo de 2017 y 20 de marzo y 11 de junio de 2020) en lo tocante a la configuración de la responsabilidad hipotecaria que se fije en garantía de los intereses ordinarios y de demora que se puedan devengar, dentro de los límites legales imperativos (artículos 25 de la Ley 5/2019, 114.2.º y 3 de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario), opera la libertad de pacto, la cual puede ejercitarse, bien no garantizando los intereses devengados de un tipo determinado, bien fijando una cobertura en número de años distinta para cada tipo de interés, bien señalando un tipo máximo de cobertura superior a uno respecto del otro, sin que tengan que guardar ninguna proporción ya que estructuralmente nada impide que la garantía de uno u otro tipo de interés sea inferior a los efectivamente devengados, como nada impide la garantía parcial de la obligación principal.

El artículo 25 de la Ley 5/2019 establece que el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales y que esta regla no admite pacto en contrario. Pero ninguna limitación establece en cuanto a la negociación de la cifra de responsabilidad hipotecaria, por lo que –como se ha expresado anteriormente– puede ser inferior a la cifra máxima resultante de sumar tres puntos porcentuales al tipo máximo que –únicamente a efectos hipotecarios– se ha fijado para los intereses ordinarios.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9207.pdf

I.A.161. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Úbeda n.º 1

***CONCURSO DE ACREEDORES:* ACTUACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN CONCURSAL**

Los actos de la sociedad concursada realizados sin la intervención del administrador social, en caso de intervención, o del propio administrador concursal, en caso de suspensión, no pueden acceder al Registro de la Propiedad, salvo que sean confirmados o convalidados expresamente por ese órgano auxiliar del Juez o se acredite, sea la caducidad de la acción de anulación, sea la desestimación por sentencia firme de la acción ejercitada (artículo 40.7 de la Ley Concursal).

No puede compartirse la afirmación del recurrente de que la registradora se excede de sus competencias por el hecho de expresar que el notario no ha llevado a cabo juicio de suficiencia de la representación acreditada por el representante de la sociedad vendedora. A la vista de los términos de la escritura es evidente que el notario ha insertado una reseña identificativa de los documentos auténticos exhibidos para acreditar la representación alegada, pero no ha expresado que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para la compraventa que se formaliza (cfr. artículo 98.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre).

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9208.pdf

I.A.162. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Leganés

***HIPOTECA:* APORTACIÓN A UN FONDO DE TITULACIÓN**

La Resolución de 2 de septiembre de 2019 considera que la titulización es una forma de financiación utilizada habitualmente por las empresas de diversos sectores económicos, entre ellos el de las entidades de crédito respecto de los préstamos y créditos hipotecarios, teniendo la misma pleno reconocimiento legal en España desde la Ley 2/1981 de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, reformada entre otras por las leyes 19/1992, 41/2007, 1/2013 y 5/2019, y desarrollada en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial. En concreto, la titulización 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 titulización, 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.

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 todo o en parte, el cual se subroga en la misma posición jurídica que tenía de la entidad cesionaria concedente del crédito, ocupando su lugar en las relaciones con el deudor o prestatario, en lo referente al pago de la deuda. 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.

Nada impide la inscripción de la constitución del fondo de titulización en el Registro de la propiedad como cesión de facultades inherentes al crédito –entre ellas la de titulizar–, pero para ello es preciso que sea solicitado por persona legitimada, y no se ha acreditado que el solicitante tenga la representación del transmitente ni del adquirente del derecho [artículo 6 apartado d) LH]. El artículo 39 del Reglamento Hipotecario no puede alterar esta doctrina sobre la base de que el deudor cedido sea en este caso el presentante de la escritura de cesión de créditos. Este artículo reglamentario lo único que pretende es facilitar el tráfico con la presunción –iuris tantum– de considerar al presentante comprendido en los supuestos de representación, pero siempre que del contexto no resulte otra cosa. En este caso no estamos ante un mero representante/gestor al que se le pueda presumir la representación del adquirente o transmitente. Y el reglamento no puede ir más allá de la ley, que exige representación de uno u otro o bien ser interesado, y ya se ha afirmado que el deudor cedido, salvo en el caso de cesión de créditos litigiosos, no se ve afectado en nada por la cesión para titulización, no es legitimado para obtención de copia -según reiterada doctrina de este Centro Directivo dentro del servicio notarial- y tampoco para solicitar la inscripción por sí sólo, mientras no acredite la representación de cedente o cesionario.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9211.pdf

I.A.163. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Sant Feliu de Guíxols

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

Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel expediente en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción también es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015). En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios.

Ahora bien, en el presente caso debe analizarse la circunstancia de que la certificación ha sido expedida por una registradora diferente a la que corresponde calificar lo actuado en el procedimiento e inscribir el mismo. A esta cuestión se refirió la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 1 de junio de 2017 y 30 de abril de 2019, que estimaron como salvedad a la regla general aquellos casos en que el registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente sea distinto de quien va a practicar la inscripción, pues el juicio sobre la existencia o no de dudas es personal del registrador y no puede vincular a un registrador distinto que se aparte de él por causas justificadas (cfr. resoluciones de 3 de junio de 2013, 27 de marzo de 2014 y 10 de agosto de 2015). Esto último debe entenderse siempre y cuando no conste que se haya practicado y esté vigente la correspondiente anotación preventiva que advierte el inicio de este procedimiento, ya que dicho asiento se encontraría bajo la salvaguarda de los tribunales, publicando, siquiera de forma provisional, la inmatriculación o nueva descripción pretendida de la finca y con vocación de convertirse en definitiva cuando concluya el procedimiento. Por ello, no podrá el registrador, en tal caso, oponer dudas que pudieran poner en entredicho la anotación practicada. Salvo los supuestos de inmatriculación de fincas, no es defecto que impida la inscripción la aportación de una representación gráfica alternativa al contemplarse expresamente tal posibilidad en la legislación hipotecaria según se ha expuesto en las anteriores consideraciones.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9212.pdf

I.A.164. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Felanitx n.º 2

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

En cuanto al primer defecto, procede su revocación ya que de la descripción de las fincas que figura en el título y de la representación gráfica que se pretende inscribir, resulta evidente que se pretende la agrupación de tres parcelas catastrales colindantes. En la calificación no se cuestiona la correspondencia de las fincas registrales con la representación gráfica aportada ni con las parcelas catastrales cuya correspondencia se afirma en el título. Como señaló la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2002), el hecho de que una finca esté atravesada por ciertos caminos constituye simplemente una descripción de la conformación física actual de la finca, que da lugar a una peculiar descripción de la misma, pero no significa división de ella, pues no se forman nuevas fincas independientes jurídicamente, sino que aquélla sigue siendo un único objeto jurídico.

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. En caso de dudas de invasión del dominio público resulta, por tanto, esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión, y tal intervención sólo puede producirse durante la tramitación del procedimiento correspondiente.

En el supuesto de este expediente, el registrador deniega la inscripción de la representación gráfica solicitada por el único motivo de existir oposición de titulares colindantes, limitándose a transcribir las alegaciones de los mismos, sin emitir juicio alguno de identidad de la finca. En efecto, en el presente caso la decisión del registrador carece de motivación alguna, pues se limita a poner de manifiesto la existencia de alegaciones, a reproducir su contenido y a transcribir el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Siguiendo doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. «Vistos»), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9213.pdf

I.A.165. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Escalona

***REQUISITOS FISCALES:* ACREDITACIÓN**

El artículo 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales. Para que se les acredite el pago, exención o no sujeción, los registradores deberán exigir tanto la carta de pago (debidamente sellada), como la nota de justificación, no sujeción o exención que deberán ser emitidas por la Oficina Tributaria competente. Pero tal exigencia de constancia de la intervención de la Administración competente es requerida también por cuanto ha de practicarse un asiento registral: La nota de afección. La documentación deberá reunir los requisitos previstos

en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y deberá ser, por tanto, documentación autentica que, en cuanto administrativa sólo lo será si está expedida por la autoridad o sus agentes. La obligación de acreditación del pago, exención o no sujeción al impuesto conforme a lo anterior, no puede entenderse suplida por la mera constancia en la matriz, a solicitud del interesado o por constancia del notario de haberse producido el pago, sino que deberán acompañarse los documentos de la presentación y pago del impuesto expedidos por la Administración competente que son los únicos acreditativos del cumplimiento de la exigencia del pago del Impuesto correspondiente.

Respecto a la forma de autoliquidación y acreditación del pago del Impuesto de Sucesiones de la Comunidad de Madrid, dado que en el caso de este expediente el sujeto pasivo es una persona física, cabría cualquiera de los dos medios de presentación de autoliquidación (presencial o telemático), y consecuentemente de acreditación del pago, habiéndose efectuado en este supuesto ambos por medios telemáticos. Constan unidas a la escritura sendas diligencias de presentación telemática que constituyen nota de presentación a los efectos de acceso al registro del correspondiente documento. Dichas diligencias incorporan el Código Seguro de Operación, CSO, que acredita la veracidad y autenticidad de la diligencia de presentación telemática, pudiéndose consultar a través de la Oficina Virtual tributaria en el Portal del Contribuyente www.madrid.org, además de las cartas de pago del impuesto a las que se incorporan su correspondiente CSO y el Numero Completo de la Comunidad de Madrid (NCCM) justificativo de la aceptación del pago por la entidad colaboradora correspondiente que relaciona la fecha, el importe ingresado y el número de autoliquidación. La comprobación del CSO correspondiente permitirá al Registrador verificar la autenticidad de la liquidación y descargar la carta de pago correspondiente para su archivo, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 256 de la Ley Hipotecaria.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9214.pdf

I.A.166. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Martorell n.º 1

***CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO:* ÁMBITO**
***ANOTACIÓN PREVENTIVA POR DEFECTO SUBSANABLE:* NO PROCEDE CUANDO SE HA INTERPUESTO RECURSO**

El convenio regulador, suscrito por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil, pues hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común.

En el presente caso, la registradora no plantea en su calificación cuestión formal alguna, sino que –dado que ya se ha inscrito el dominio a nombre del exmarido– su objeción para la inscripción se concreta en la falta de trascendencia real del pacto contenido en el convenio

aprobado judicialmente. Dicho pacto, tal y como se ha expresado, establece únicamente la obligación personal de cesión futura, mediante la correspondiente escritura pública, de una participación indivisa del sesenta por ciento de la finca a la exesposa, pero sin incluir en el propio convenio una cesión en firme de esa participación indivisa en cuestión. Expresadas de esta manera, las cláusulas calificadas no comprenden transmisión alguna de dicha finca, sino que recoge una obligación para la posterior celebración del negocio de cesión en el plazo señalado. Por ello, caracterizada e interpretada la cuestionada cláusula del convenio regulador como meramente obligacional, la misma no puede ser objeto de inscripción en el Registro.

Si el fundamento de esta anotación es el de dar mayor plazo para subsanar defectos, no se entiende qué función puede realizar si el plazo ya está suspendido como consecuencia del recurso. Consecuentemente, no procede practicar anotación por defecto subsanable cuando se halla pendiente de resolución un recurso interpuesto contra la calificación.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9215.pdf

I.A.167. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Ponteareas

***PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA:* LICENCIA**

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 ámbito de la legislación sustantiva gallega resulta exigible licencia a efectos de inscripción cuando la división horizontal de las edificaciones se configure de tal modo que puede suponer un acto equiparado a parcelación o a «otros actos de división» de parcelas o terrenos. 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. 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 142.2.f) de la Ley del suelo de Galicia, que se refiere a «otros actos de división de terrenos en cualquier clase de suelo».

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9216.pdf

I.A.168. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Santiago de Compostela n.º 1

***PROPIEDAD HORIZONTAL:* MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO CON LA NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGATARIOS DE COSA ESPECÍFICA**

Se trata de determinar si la modificación de la división horizontal puede ser realizada por la heredera previamente a la entrega de los legados o, por el contrario, corresponde hacerla a todos los legatarios interesados en la finca registral. Al ordenar varios legados sobre una sola finca, que es un inmueble concreto e identificado, se puede entender que es un legado de cosa específica y determinada, siendo, por tanto, todos los beneficiarios colegatarios de la misma cosa. Como se sostiene por la registradora, es de aplicación la norma contenida en el artículo 882 del Código Civil conforme a la cual, cuando el legado es de cosa específica y determinada, los legatarios adquieren su propiedad desde la muerte del testador. En realidad, lo esencial es que la eficacia directa del legado se produce en relación a cualquier cosa o derecho inequívocamente identificados en el patrimonio del testador.

En el presente supuesto, para la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal como consecuencia de la ampliación de elementos y modificación de cuotas, según resulta de los artículos 5 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, se exige la unanimidad de todos los propietarios. Como ya puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 26 de septiembre de 2002, si se tienen en cuenta la propia previsión del artículo 882 del Código Civil, sobre el momento de transmisión de la propiedad de la cosa legada en los legados de bienes específicos y determinados, y que la necesidad de entrega de aquella por los herederos o albacea facultado expresamente (cfr. artículo 885 del Código Civil), tiene por finalidad esencial salvaguardar los derechos de acreedores y legitimarios y no un interés propio y específico de los herederos distinto del de asegurarse una responsabilidad limitada por las deudas de la herencia (cfr. artículos 1023 y siguientes del Código Civil), habrá de concluirse que el otorgamiento del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, o su modificación en el caso del presente recurso, corresponderá no sólo a la heredera sino también a las propias legatarias, lo cual, además, es plenamente coherente con una adecuada valoración de los intereses concurrentes (los de las legatarias –por las distintas viviendas y el local legados- con los de la heredera –los restantes elementos de la división horizontal-, pues a todos ellos concierne y afecta la modificación de la propiedad horizontal con modificación de las cuotas que en el total edificio corresponden a los bienes que han sido legados.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9217.pdf

I.A.169. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Castuera

***ARRENDAMIENTOS URBANOS:* DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE**

Debe tenerse en cuenta que, como el mismo recurrente reconoce en su escrito de impugnación, el motivo por el que, según dicha calificación, no se practicó la inscripción fue el hecho

de no estar inscrito aún el antetítulo (la escritura de herencia otorgada el 12 de febrero de 2012 mediante la cual la vendedora había adquirido el inmueble objeto de la compraventa) por haber sido calificada negativamente. Por ello, mientras duró la vigencia de ese asiento de presentación anterior hasta que fue subsanado, lo procedente fue aplazar o suspender la calificación de dicho documento mientras no se despachara el título previamente presentado, como resulta implícitamente de lo dispuesto en los artículos 111, párrafo tercero, y 432.2.º del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. Este criterio se encuentra confirmado en el artículo 18.2 de la Ley Hipotecaria.

De los artículos 31 y 25.7, i.i., de la Ley de Arrendamientos Urbanos resulta inequívocamente que no hay lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando el local arrendado se vende conjuntamente con los restantes locales o viviendas propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble. La contundencia de estas normas ha sido reconocida por la jurisprudencia.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9218.pdf

I.A.170. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Valencia n.º 17

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

Mediante un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria en el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Torrent el ejecutante se adjudica la finca, que es la vivienda habitual del deudor, por el 60% de su valor de tasación al ser el importe de la deuda inferior al 70% y sin que quede sobrante ni se extinga totalmente el importe de la deuda.

Las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su especifica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. 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.

Saber el importe en que se ha verificado esa adjudicación, y que dicho importe es el correcto, de acuerdo con los artículos 670 y 671 de la Ley Enjuiciamiento Civil, es determinante no sólo

en protección de los intereses del deudor y del hipotecante no deudor, sino también es un dato relevante en aras de proteger los legítimos intereses de los terceros poseedores posteriores, así como de los titulares de otros derechos, cargas o embargos, puesto que cuanto mayor sea el importe de la adjudicación, mayores son sus expectativas a la consignación de un importe sobrante en su beneficio, que como expresamente determina el apartado 4.º del artículo 132 de la Ley Hipotecaria ha de ser calificado por el registrador.

La interpretación literal del 671 LEC presenta graves dificultades, por lo que procede realizar una interpretación siguiendo los criterios hermenéuticos marcados por el artículo 3 del Código Civil. Para ello se hace preciso analizar los antecedentes legislativos del citado artículo y examinar los preceptos relativos a la adjudicación de bienes en procedimientos de ejecución. Para resolver dichas dudas interpretativas, es preciso examinar los preceptos relativos a la adjudicación de bienes en procedimientos de ejecución. La existencia de un tope en la adjudicación es la regla general. Lo que entiende esta Dirección General es que la interpretación literal del artículo 671 sin limitación alguna, implica que cuanto inferior sea la cantidad debida, o lo que es lo mismo, cuanto mayor haya sido el cumplimiento del deudor de sus obligaciones, más penalizado se verá, ya que el ejecutante podrá hacer suya la finca por la cantidad debida por todos los conceptos por irrisoria que esta sea.

Este efecto distorsionador de equilibrio entre los intereses del ejecutante encaminados a obtener la satisfacción de su crédito y los del ejecutado, satisfacer la deuda sin más quebranto patrimonial que el valor de lo debido, que debe presidir el procedimiento de apremio y al que sin duda ha querido contribuir el legislador, se ve aquí alterado, y es por ello que en base a los principios generales de interpretación de normas jurídicas recogido en el artículo 3 del Código Civil parece que la interpretación del artículo 671 no puede ser la puramente literal, ya que puede producir un resultado distorsionado.

Conforme a la interpretación ponderada que este Centro Directivo hace del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, («si se tratara de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, con el límite mínimo del 60 por cien del valor de subasta».") procede desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación registral".

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9220.pdf

I.A.171. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Alicante n.º 3

***ANOTACIONES PREVENTIVAS:* NUMERUS CLAUSUS**

Se debate en este recurso si es posible practicar en el Registro una anotación preventiva acordada por demandante y demandado en un convenio o transacción suscrito entre ellos y homologado judicialmente por medio de auto, en un procedimiento en el que la parte demandante ejercitaba una pretensión de cumplimiento o resolución de un contrato de solar por obra nueva futura, indemnización de daños y perjuicios y reclamación de cantidad, procedimiento que se declara terminado por el mismo auto que homologa la transacción entre las partes y precisamente al haber llegado éstas a dicho acuerdo.

Tal como señala la registradora en su nota de calificación, la anotación preventiva que se ordena practicar no encaja en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria ni en ninguna otra norma. Esta Dirección General ha declarado reiteradamente que no es posible la anotación de demanda derivada de un procedimiento que tenga por objeto una reclamación de cantidad. Cuando lo que se pretende es afectar una finca al pago de una cantidad lo procedente es una anotación de embargo si se dan los requisitos para ello. Y en el supuesto de hecho de este expediente, no se ha acordado embargo alguno.

En segundo lugar, no es de aplicación la anotación preventiva de demanda a este caso porque el procedimiento ha finalizado por medio del mismo auto que homologa la transacción judicial, por lo que ya no cabe anotar la demanda en el mismo, ya que la anotación preventiva de la demanda es una medida cautelar a adoptar en el procedimiento.

Tampoco es de aplicación a este caso el número segundo del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, pues en el procedimiento, ya acabado, no se ha acordado el embargo de la finca ni se ordena la anotación preventiva de ningún embargo mediante el mandamiento correspondiente.

En cuanto al número cuarto del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, tampoco se ha acordado en este caso por el Juez el secuestro o la prohibición de enajenación de la finca en cuestión, por lo que tampoco encaja en el supuesto de dicho número. Y a ello debemos añadir lo antes señalado para la anotación preventiva de la demanda, que de acuerdo con el artículo 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tal secuestro o prohibición se acordaría como medida cautelar en el procedimiento, para asegurar el buen fin del mismo, y no es posible adoptarla una vez ha finalizado el procedimiento como ha ocurrido en este caso.

En virtud de lo dispuesto en este artículo 42.10.º de la Ley Hipotecaria, esta Dirección General ha sostenido en materia de anotaciones preventivas el criterio del «numerus clausus», es decir, que no pueden practicarse otras anotaciones preventivas que las que prevé expresamente la ley, lo cual constituye uno de los principios tradicionales en materia de anotaciones preventivas.

Parece que podría haber sido la voluntad de las partes constituir una garantía real sobre la finca para asegurar el pago de las obligaciones contraídas por la parte demandada en la transacción judicial, pero no se constituye dicha garantía real, ya que no puede considerarse como tal una anotación preventiva no prevista por la Ley. Todo ello sin entrar a valorar la forma documental que sería exigible para ello, pues como se ha dicho no se constituye ningún derecho real de garantía previsto por las leyes o que reúna los requisitos exigidos para los mismos en el convenio transaccional.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9221.pdf

I.A.172. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Registro de Alicante n.º 5

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

Respecto a la competencia del registrador para calificar los documentos judiciales, es criterio de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la califi-

cación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro. Las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su especifica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. 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.

Tratándose de inmuebles que no constituyan la vivienda habitual, la interpretación literal del art. 671 LEC conduce a que el acreedor puede adjudicarse por el 50% del valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, sin que exista ningún suelo en este importe de adjudicación.

Es posible que el letrado de la Administración de Justicia, en una valoración ponderada, entienda que procede la adjudicación por menos del 50% del valor de tasación. Pero también puede ocurrir que el propio letrado de la Administración de Justicia considere que al igual que ocurre con los bienes muebles (30%), o con la vivienda habitual (60%), pueda existir una interpretación que considere la existencia de un suelo (50%) en la adjudicación de inmuebles que no constituyan vivienda habitual. En otras palabras, puede ser que el letrado de la Administración de Justicia interprete que cuando el artículo 671 admite «la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos», está indicando que, si la deuda por todos los conceptos es superior al 50%, la adjudicación debe realizarse por el importe de esa deuda, mientras que si es inferior debe realizarse por el 50%, y no lo contrario (que si la deuda pendiente es superior al 50 por ciento, la adjudicación se puede realizar por el 50%, y si la deuda es inferior se puede realizar por el importe de la deuda). Ambas interpretaciones caben dentro del tenor literal del artículo 671, y la primera puede parecer la más correcta, de acuerdo con lo antes indicado. En cualquier caso, no es competencia del Registrador revisar la interpretación que en este punto haya realizado el letrado de la Administración de Justicia, pero sí comprobar que se haya producido el pronunciamiento expreso de este sobre dicha interpretación, mediante la resolución expresa prevista en el artículo 670.4 que dictará a la vista de las circunstancias del caso, especialmente las enumeradas en dicha norma.

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9222.pdf

I.B.
Pedro Ávila Navarro

I.B.1. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Hipoteca: **Constitución: El control notarial de transparencia; función notarial y registral**

Reitera la doctrina sobre esta materia en el sentido de las R. 29.11.2019.

R. 15.01.2020 (Notario Carlos-José Sanz Izquierdo contra Registro de la Propiedad de de Vilanova i la Geltrú - 2) (BOE 18.06.2020). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6341.pdf

R. 15.01.2020 (Notario Santiago Mora Velarde contra Registro de la Propiedad de Madrid-9) (BOE 18.06.2020). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6343.pdf

I.B.2. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 15 Y 28 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Hipoteca: **Interés de demora: En préstamos sujetos a la L. 5/2019 el interés de demora de tres puntos sobre el ordinario no admite pacto en contrario**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 05.12.2019.

R. 15.01.2020 (Notario Federico-José Ramón Cantero Núñez contra Registro de la Propiedad de Arteixo) (BOE 18.06.2020). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6342.pdf

R. 28.01.2020 (Notario José-Ignacio Suárez Pinilla contra Registro de la Propiedad de Granada-2) (BOE 18.06.2020). (52)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6392.pdf

I.B.3. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Herencia: **El acta de cierre de declaración de herederos ab intestato no necesita acompañarse del acta inicial**

Se trata de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia a la que se acompañan actas «de declaración de notoriedad de hechos para llamamiento legal de herederos» autorizadas por el mismo notario. El registrador entiende que «es necesario que se aporten las respectivas actas de requerimiento para la declaración de herederos abintestato, dada su unidad documental con las actas de declaración y el hecho de que en estas no se incorporan las certificaciones de defunción de los causantes ni las del Registro General de Actos de Última Voluntad, sin que se sepa el contenido de éstas, ni se acredita haber fallecido intestados los causantes. Pero la Dirección atiende al carácter de jurisdicción voluntaria que tiene la declaración de herederos y les aplica analógicamente la limitación de la calificación registral que resulta del art. 22.2 L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria, para los expedientes jurisdiccionales *(... a la competencia del Juez o Secretario judicial, a la congruencia del mandato con el expediente en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas de la resolución y a los obstáculos que surjan del Registro);* en el caso concreto, las actas de cierre de la declaración (art. 55.3 LN) «incorporan todos los datos necesarios para la calificación e inscripción relativos a la apertura de la sucesión respectiva, los particulares de la prueba practicada en que se apoya la declaración de notoriedad, la competencia del notario, fecha de nacimiento y de fallecimiento del causante, la ley reguladora de la sucesión, estado civil y cónyuge, número e identificación de los hijos, último domicilio del causante, con expresión de los parientes concretos que gozan de la preferencia legal de órdenes y grados de sucesión con la específica y nominativa declaración de herederos abintestato, siendo congruente el acta respecto del grupo de parientes declarados herederos», por lo que estima el recurso.

R. 15.01.2020 (Notario Fermín Moreno Ayguadé contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-9) (BOE 18.06.2020). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6344.pdf

I.B.4. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Título inscribible: **Defecto por código seguro de verificación ilegible**

Bienes públicos: **No son calificables los requisitos para permuta de bienes municipales que está ordenada judicialmente**

Documento judicial: **No son calificables los requisitos para permuta de bienes municipales que está ordenada judicialmente**

Se trata de una escritura otorgada en cumplimiento de una sentencia del Juzgado Contencioso Administrativo, de permuta de fincas de propiedad municipal. La Dirección confirma el defecto de que no es posible acceder a la verificación mediante el código seguro de verificación, al ser el mismo ilegible, del documento administrativo incorporado, a los efectos de comprobar el cumplimiento de los requisitos previstos para la enajenación de bienes municipales. En cambio,

revoca las objeciones registrales sobre la necesidad del expediente administrativo que justifique la permuta con el cumplimiento de los requisitos previstos en la legislación de régimen local, y sobre la naturaleza patrimonial del bien; porque la permuta viene ordenada en una sentencia judicial y, «de conformidad con el art. 100 RH, el registrador no puede calificar los fundamentos del fallo».

R. 15.01.2020 (Notario Francisco-Javier Martínez del Moral contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 18.06.2020). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6346.pdf

I.B. 5. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Descripción de la finca: **Las dudas de identidad no justifican la suspensión de iniciación del expediente del art. 199 LH**

Se plantea si procede iniciar un expediente para la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral, correspondiente a una agrupación de fincas. El registrador suspende el inicio de las actuaciones previstas en el art. 199 LH alegando dudas de identidad de la finca «por entender que bajo las operaciones pretendidas se encubre la anexión de una finca comprendida en el perímetro resultante que no es una de las agrupadas». Pero dice la Dirección que lo procedente es iniciar la tramitación del expediente, en el que se notificará al titular de la finca supuestamente anexionada; «y, si después de tramitar el procedimiento, el registrador conservase sus dudas, podría siempre denegar la inscripción de la base gráfica».

R. 15.01.2020 (Notario José-Ventura Nieto Valencia contra Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón - 1) (BOE 18.06.2020). (7)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6347.pdf

I.B.6. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 15, 17, 22 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Hipoteca: **Constitución: Comprobación por el notario del depósito registral de las condiciones generales de la contratación**

Reiteran la doctrina de varias de las R. 05.12.2019 sobre la necesaria constancia en las escrituras de préstamo hipotecario, así como en su inscripción registral, de que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en ellas. La constancia en la escritura se da por cumplida cuando el notario afirma haber comprobado el depósito, y no es necesario que conste el código identificador del modelo de contrato de préstamo utilizado.

R. 15.01.2020 (Notario Norberto González Sobrino contra Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz - 1) (BOE 18.06.2020). (8)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6348.pdf

R. 17.01.2020 (Notario Norberto González Sobrino contra Registro de la Propiedad de Madrid-15) (BOE 18.06.2020). (18)

R. 22.01.2020 (Notario José-Ignacio Suárez Pinilla contra Registro de la Propiedad de Granada-1) (BOE 18.06.2020). (38)

R. 22.01.2020 (Notario José-Ignacio Suárez Pinilla contra Registro de la Propiedad de Santa Fe - 2) (BOE 18.06.2020). (39)

Ver en ese sentido la Inst. DGRN 13.06.2019.

I.B.7. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 16 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Hipoteca: **Constitución: El control notarial de transparencia; función notarial y registral**

Tratan el tema indicado en el mismo sentido que la R. 29.11.2019.

R. 16.01.2020 (Notario Carlos-José Sanz Izquierdo contra Registro de la Propiedad de Sitges) (BOE 18.06.2020). (9)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6349.pdf

R. 16.01.2020 (Notario Carlos-José Sanz Izquierdo contra Registro de la Propiedad de Sitges) (BOE 18.06.2020). (10)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6350.pdf

R. 16.01.2020 (Notario Carlos-José Sanz Izquierdo contra Registro de la Propiedad de Sitges) (BOE 18.06.2020). (11)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6351.pdf

R. 16.01.2020 (Notario Carlos-José Sanz Izquierdo contra Registro de la Propiedad de Sitges) (BOE 18.06.2020). (12)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6352.pdf

R. 16.01.2020 (Notario Carlos-José Sanz Izquierdo contra Registro de la Propiedad de Sitges) (BOE 18.06.2020). (13)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6353.pdf

R. 16.01.2020 (Notario Carlos-José Sanz Izquierdo contra Registro de la Propiedad de Sitges) (BOE 18.06.2020). (14)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6354.pdf

R. 16.01.2020 (Notario Carlos-José Sanz Izquierdo contra Registro de la Propiedad de Sitges) (BOE 18.06.2020). (15)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6355.pdf

R. 22.01.2020 (Notario Carlos Duro Fernández contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 18.06.2020). (37)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6377.pdf

R. 28.01.2020 (Notario Luis-Amaro Núñez-Villaveirán Óvilo contra Registro de la Propiedad de San Fernando de Henares) (BOE 18.06.2020). (50)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6390.pdf

R. 28.01.2020 (Notario Luis-Amaro Núñez-Villaveirán Óvilo contra Registro de la Propiedad de San Fernando de Henares) (BOE 18.06.2020). (51)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6391.pdf

I.B.8. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

***Hipoteca:* Interés remuneratorio: Bonificación del tipo con determinadas condiciones**
***Hipoteca:* Interés de demora: Bonificación del tipo con determinadas condiciones**

Con relación a un préstamo para financiar la adquisición por el prestatario, persona física, de una vivienda habitual, la Dirección revoca los dos defectos señalados por la registradora:

–Aunque el interés se bonifica siempre que se cumplan las condiciones de encontrarse al corriente de pago y tener domiciliados determinados importes mínimos, estas condiciones están claramente definidas, y en cuanto al control de transparencia de la cláusula «no es el registrador sino el notario a quien corresponde comprobar el cumplimiento del principio de transparencia material mediante la verificación de la documentación acreditativa de que se han observado los requisitos previstos en el art. 14.1 L. 5/2019, lo que hará constar en la referida acta notarial previa a la formalización de la escritura; y la función del registrador es calificar la existencia de la reseña de dicha acta (con el contenido expresamente establecido en la ley –número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización–), así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previstos en el art. 15 de la Ley».

–«El hecho de que este interés –remuneratorio u ordinario– al tipo vigente pueda ser incrementado en un entero por ciento si no se cumplen las condiciones establecidas para obtener la bonificación del mismo no puede confundirse con un incremento del interés moratorio; y ello aun cuando una de esas condiciones sea la falta de los pagos que procedan con arreglo al contrato, pues, como afirma el recurrente, son distintos el interés de demora y la pérdida de la bonificación, pérdida que, por otra parte no se produce automáticamente (no sólo se pacta un margen de 30 días, sino que la revisión de las condiciones de aplicación se realiza con su propio calendario anual), y, por ello, es posible que, habiendo incurrido

en demora, el tipo rebajado aún se prolongue durante un tiempo, igual que es posible, a la inversa, que hasta la próxima revisión el tipo superior se siga aplicando, aunque ya no se incurra en demora».

R. 17.01.2020 (Notario Ricardo Cabanas Trejo contra Registro de la Propiedad de Ocaña) (BOE 18.06.2020). (17)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6357.pdf

I.B.9. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

***Herencia:* Conmutación del usufructo vidual, usufructo sucesivo y heredera menor**

El testador había legado a su esposa, a su libre elección, el usufructo universal o el tercio de libre disposición además de su cuota legal usufructuaria; a su hija menor de edad, una vez extinguido «el usufructo dispuesto en la cláusula anterior» y hasta que ésta alcance la mayoría de edad, el usufructo sobre sobre determinada vivienda privativa del causante; e instituye herederos a sus tres hijos; en la escritura de partición y adjudicación de herencia la viuda opta por el tercio libre además de la cuota legal usufructuaria y en pago del usufructo se le adjudica la plena propiedad de la vivienda; a la hija, representada por defensor judicial nombrado al efecto «con dispensa de posterior aprobación judicial de la partición efectuada», se le paga su cuota hereditaria en dinero. La registradora considera necesaria la aprobación judicial porque entiende que la conmutación del usufructo vidual, «al no ajustarse a ninguno de los supuestos de los artículos 839 y 840 C.c., no es mero acto particional, sino un auténtico acto de naturaleza dispositiva» (art. 1060 C.c.); y porque el no adjudicarse a la hija el usufructo sucesivo legado implica una renuncia (art. 166 C.c.). Pero la Dirección interpreta que la adjudicación a la viuda es un acto particional que entra en las facultades del defensor judicial; y que, al no adjudicarse a la viuda el usufructo universal, no puede nacer el usufructo sucesivo de la hija, por lo que no hay renuncia al mismo.

R. 17.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor - 2) (BOE 18.06.2020). (19)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6359.pdf

I.B.10. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

***Inmatriculación:* Está derogada la exigencia de que la finca esté catastrada a nombre del titular**

Se trata de un expediente notarial de inmatriculación, al que la registradora objeta que no coincide el titular catastral con el promotor del expediente. Pero dice la Dirección que la identidad que exige el art. 203 LH entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca, y reitera la doctrina de que el requisito del antiguo art. 298 RH, de que la finca se encuentre catastrada a favor del titular, debe entenderse tácitamente derogado

con todo el título VI RH por la disp. derog. única L. 13/2015 (R. 25.09.2017, R. 07.11.2017, R. 19.07.2018 y R. 14.11.2018).

R. 17.01.2020 (Notario Alberto Blanco Pulleiro contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 1) (BOE 18.06.2020). (21)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6361.pdf

R. 17.01.2020 (Notario Alberto Blanco Pulleiro contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 1) (BOE 18.06.2020). (22)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6362.pdf

I.B.11. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Bienes gananciales: **La liquidación de la sociedad con contraprestaciones en dinero debe identificar los medios de pago**

A la liquidación de la sociedad conyugal con existencia de contraprestación en dinero o signo que lo represente le es de aplicación la legislación sobre medios de pago (arts. 24 LN y 177 RN), que deben identificarse.

R. 17.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-12) (BOE 18.06.2020). (23)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6363.pdf

I.B.12. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

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 alternativa a la catastral. Una vez realizadas las actuaciones previstas en el art. 199 LH, el registrador suspende la inscripción oponiendo dudas de que dicha representación gráfica invada una finca colindante inmatriculada...», que basa en la oposición del titular de esta, fundamentada con abundante documentación, por lo que la Dirección desestima el recurso. Como en otras ocasiones, sin perjuicio de que pueda acudirse al expediente de deslinde del art. 200 LH o al juicio declarativo correspondiente, como prevé el art. 198 LH.

R. 17.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-2) (BOE 18.06.2020). (24)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6364.pdf

I.B.13. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Rectificación del Registro: **Necesita consentimiento de los titulares o resolución judicial**

Inscrita una finca a favor de determinado titular para su sociedad de gananciales con X, se presenta ahora escritura de adjudicación de su herencia, a la que se incorpora testimonio del libro de familia del que resulta que era soltero en el momento de la adquisición. La escritura no puede inscribirse, pues «se pretende la rectificación del contenido del Registro sin que la persona a quien el asiento atribuye una determinada posición jurídica, cónyuge del titular registral sobre el bien inscrito para la sociedad de gananciales, haya prestado el consentimiento o haya disfrutado en un procedimiento judicial de la posición jurídica prevista en el ordenamiento» (ver art. 40 LH); máxime cuando esa persona había actuado como titular de la finca al solicitar la cancelación de una hipoteca.

R. 17.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Fuenlabrada-4) (BOE 18.06.2020). (25)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6365.pdf

I.B.14. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 17 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Impuestos: **La solicitud de prórroga en el de «plus valía» equivale a la declaración tributaria**

Se trata de dilucidar en este expediente si la instancia solicitando la prórroga del plazo para la liquidación y pago del impuesto sobre el incremento de valor de los bienes de naturaleza urbana que acompaña a una escritura de partición hereditaria es suficiente para levantar el cierre registral del art. 254 LH; dicha instancia tiene sello de entrada en uno de los Registros de entrada del Ayuntamiento de Madrid; el texto de la instancia se limita a indicar que la misma va acompañada de 'la liquidación a presentar'». La Dirección entiende que sí es suficiente y revoca la nota registral en contrario, pues «la solicitud de prórroga puede considerarse, a efectos de levantamiento del cierre registral, equiparable a la declaración tributaria, siempre y cuando el documento en el que se solicita la prórroga contenga, al menos, determinados datos, como la indicación de las personas herederas, el nombre del causante y la fecha del fallecimiento, así como referencia a la finca transmitida, circunstancias que concurren en el presente caso».

R. 17.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-11) (BOE 18.06.2020). (26)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6366.pdf

R. 17.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-11) (BOE 18.06.2020). (27)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6367.pdf

I.B.15. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Obra nueva: **Cabe la declaración sobre finca procedente de concentración parcelaria**
Concentración parcelaria: **Puede declararse una obra nueva sobre la finca procedente de concentración**
Concentración parcelaria: **Las fincas resultantes pueden ser georreferenciadas**

Es posible la declaración de una obra antigua sobre una finca resultante de concentración parcelaria, conforme al art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, sin que obste que, según el Registro y el título de concentración, consten como linderos edificaciones y en cambio no se haga referencia alguna a edificaciones sobre la misma finca, siempre que se justifique que la obra se encuentra efectivamente enclavada dentro de la finca registral; lo que en este caso se hace con acta e informe topográfico, aunque también se pudo hacer «mediante la previa o simultánea georreferenciación de la finca registral, dado que, como quedó expuesto en las R. 20.04.2017 y R. 30.10.2019, las fincas de concentración parcelaria son susceptibles de ser georreferenciadas».

R. 20.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Castro-Urdiales) (BOE 18.06.2020). (28)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6368.pdf

I.B.16. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Concurso de acreedores: **La venta de una unidad productiva requiere escritura pública**
Título inscribible: **Debe contener la descripción de los inmuebles a que se refiere**

Se trata de «un auto dictado en un procedimiento concursal por el que se acordó aceptar la oferta de compra de la unidad productiva aprobando su adjudicación a una serie de entidades mercantiles». La Dirección confirma que es necesario determinar en el documento las fincas sobre las que se solicita la inscripción, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (arts. 9.1 LH y 51, reglas 1.ª a 4.ª, RH); y que «es necesaria escritura pública, en la que los titulares registrales debidamente representados y el adquirente formalicen la venta del bien con arreglo al auto de aprobación de la adjudicación y con el cumplimiento de los requisitos exigidos para su otorgamiento», para inscribir la transmisión es imprescindible que el título material –en este caso la enajenación autorizada por el juez– conste en el título formal adecuado, la escritura pública complementada por el título formal que acredite la autorización judicial.

R. 20.01.2020 (Rodrisa Capital, SL, contra Registro de la Propiedad de Peñafiel) (BOE 18.06.2020). (29)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6369.pdf

Contrastar con el caso de la R. 06.10.2015; explica la Dirección que «como la propia resolución puso de manifiesto, concurrían en aquel caso una serie de circunstancias espe-

ciales que justificaban esta solución excepcional: 'en el caso de este expediente se da la peculiaridad de que, de la lectura detenida del contenido del auto de adjudicación, resulta que la juez en su resolución no se limita, como entiende la registradora, a autorizar la enajenación sino que el auto es el vehículo directo de la transmisión de forma que pueda ser objeto de inscripción'».

I.B.17. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Anotación preventiva de embargo: **En la ejecución de embargo sobre otro embargo debe intervenir el titular de la finca**

Se trata de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictados en la ejecución de un embargo sobre otro embargo anterior. El registrador se opone a la inscripción porque el procedimiento se ha entendido exclusivamente con el titular del embargo embargado y sin intervención del titular registral de la finca. La Dirección confirma que el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH) y la prohibición de indefensión exigen que el titular registral de la finca, «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».

R. 20.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tremp) (BOE 18.06.2020). (30)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6370.pdf

I.B.18. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 20 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Obra nueva: **En la venta sin seguro de vivienda unifamiliar para uso propio debe acreditarse el uso por el autopromotor**

Declarada la obra nueva de una vivienda sin constitución del seguro de responsabilidad decenal previsto en el art. 19 L. 38/.05.11.1999, de Ordenación de la Edificación, por tratarse de un supuesto de autopromotor de vivienda para uso propio, el mismo día se otorga escritura de compraventa, en la que los compradores exoneran al vendedor de la obligación de constitución de las garantías. «El registrador de la propiedad suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, no se acredita que el transmitente haya utilizado la vivienda para uso propio, sin que sean suficientes, a tal efecto, la licencia de primera ocupación y la cédula de habitabilidad». La Dirección confirma que para la exoneración del seguro «es el promotor-vendedor el que tiene que acreditar en el momento del otorgamiento que ha destinado a uso propio la vivienda, y para ello no basta una mera manifestación» (cfr. R. 13.12.2012); tampoco la simple solicitud de licencia de primera ocupación, pues nada acredita, y ni siguiera la licencia misma de primera ocupación, «pues si bien tal licencia acredita que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable, no prueba la efectividad y realidad de este uso».

R. 20.01.2020 (Notario Carlos Arriola Garrote contra Registro de la Propiedad de Hoyos) (BOE 18.06.2020). (31)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6371.pdf

I.B.19. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 21 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

***Impuestos:* La nota de afección al de sucesiones no puede cancelarse con justificación de la autoliquidación**

«Es objeto de este expediente determinar si procede o no la cancelación de una nota marginal de afección fiscal por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones [art. 100.3 RD. 1629/08.11.1991, Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones] mediante justificante de haber presentado la autoliquidación del impuesto en la oficina liquidadora competente». Dice la Dirección que, «practicada dicha nota tan sólo podrá ser cancelada cuando se presente la carta de pago de las liquidaciones cuyo pago garantizaba o se justifique fehacientemente de cualquier otra manera el ingreso de estas y, en todo caso, transcurridos cinco años desde su fecha (cfr. art. 100.4 RD. 1629/1991); en consecuencia, para proceder a la cancelación de dicha nota sería necesario, bien que se acredite el pago del impuesto con carácter firme o el transcurso del plazo de caducidad de dicha nota, bien que medie consentimiento de la Hacienda Pública que es el titular registral o resolución judicial firme que ordene dicha cancelación (cfr. arts. 1, 40 y 82 LH)».

R. 21.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mérida-2) (BOE 18.06.2020). (32)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6372.pdf

I.B.20. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 21 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

***Inmatriculación:* La certificación catastral debe coincidir exactamente con la descripción del título**

En todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporado al título inmatriculador, para que la finca que se inmatricule nazca ya a su vida registral plenamente coordinada, desde el punto de vista geográfico, con el inmueble catastral (ver arts. 205, 9.b y 10.3 LH) (se rechaza la inscripción de una escritura de herencia por diferencias entre la superficie catastral y la que resulta del título).

R. 21.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pastrana-Sacedón) (BOE 18.06.2020). (33)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6373.pdf

I.B.21. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 21 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

***Hipoteca:* Constitución: No sujeción a la L. 2/2009 ni a la L. 5/2019 de la contratada para actividad empresarial de no consumidores**

Se trata de un préstamo hipotecario en el que el prestamista es persona física que no se dedica de manera profesional o habitual a la concesión de créditos y préstamos hipotecarios, el prestatario es persona física que solicita el préstamo para desarrollar una actividad empresarial, el destino del préstamo es «la obtención de liquidez para arreglos y reformas en el local de negocio», y la finca hipotecada es el mismo local de negocio. Se debate si es aplicable la L. 2/31.03.2009, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios..., y, en consecuencia, los requisitos de la inscripción en el Registro Público previsto en su art. 3, y el seguro de responsabilidad civil o aval bancario impuestos por el art. 7. Debe observarse que, tras la L. 5/15.03.2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, el nuevo ámbito de aplicación de la L. 2/2009 se determina por exclusión de los supuestos de aplicación de la citada L. 5/2019, que son las operaciones crediticias con garantía sobre inmuebles de uso residencial o para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir cuando el prestatario, fiador o garante sean consumidores (a las que se imponen desterminadas normas de conducta, información y transparencia). La Dirección analiza los supuestos de sujeción a la luz de su propia Instr. DGRN 20.12.2019, para concluir que la operación de que se trata no está incluida en la L. 5/2019 (principalmente porque se trata de un local de negocio). En cuanto a la L. 2/2009, según su vigente art. 1.1.a, esta se aplica a «préstamos o créditos hipotecarios garantizados por inmuebles de uso no residencial, cuya finalidad no sea adquirir o conservar el derecho de propiedad de ese u otro inmueble, en este caso cualquiera que sea su naturaleza, que concedan de manera profesional personas físicas o jurídicas, en favor, como prestatarios o en su caso garantes, de otras de personas físicas o jurídicas que tengan la condición de consumidores por actuar en un ámbito ajeno a su actividad empresarial o profesional»; analiza también estos requisitos; y, aunque la constancia de concesión de cuatro créditos hipotecarios por el mismo prestamista podría constituir una prueba objetiva suficiente de la habitualidad, el prestatario no tiene carácter de consumidor, dada su afirmación de que el préstamo se destina al desarrollo de su actividad empresarial y de que no le es aplicable la L. 2/2009, que debe considerarse suficiente, aunque lo más apropiado habría sido hacer constar expresamente en la escritura su condición de empresario, con indicación de la rama de actividad.

R. 21.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-5) (BOE 18.06.2020). (34)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6374.pdf

I.B.22. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 21 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Rectificación del Registro: **Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH**

Reiteran la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 04.12.2019) confirmando las dudas del registrador sobre posible invasión de una finca colindante, basadas principalmente en la oposición del colindante fundamentada con diversa documentación gráfica.

R. 21.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jaén-2) (BOE 18.06.2020). (35)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6375.pdf

R. 21.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 4) (BOE 18.06.2020). (36)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6376.pdf

I.B.23. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 22 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

***Herencia:* Sustitución fideicomisaria: Interpretación del testamento que la establece**

Los herederos de la causante formalizan escritura de herencia en la que se incluyen unos bienes que esta había adquirido de su esposo en virtud de una cláusula del testamento de este en la que «instituye heredera fiduciaria en todos sus derechos, bienes y acciones a su esposa X, con la condición de que no contraiga nuevo matrimonio, pues en este caso quedará sin efecto y reducida a su cuota legal usufructuaria, y la sustituye vulgar y fideicomisariamente por sus hermanos Y y Z, sustituidos a su vez por sus respectivos descendientes legítimos». El registrador señala como defecto que la causante era dueña como heredera fiduciaria, ya que, después de su fallecimiento, los bienes pasaban a los fideicomisarios hermanos del esposo. La Dirección reitera su doctrina sobre interpretación del testamento, en torno al art. 675 C.c. (ver R. 28.01.2020) y, en especial, que «en principio, la interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea o en su defecto a la autoridad judicial y que, a falta de datos concluyentes que resulten del testamento, debe prevalecer la interpretación literal de sus cláusulas»; y en el caso concreto, no podrá accederse a la inscripción «sin consentimiento de los herederos fideicomisarios, que a mayor abundamiento han otorgado otra escritura de adjudicación en su condición de fideicomisarios adjudicándose los bienes (cfr. art. 17 LH)».

R. 22.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Belorado) (BOE 18.06.2020). (40)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6380.pdf

La interpretación gramatical es simple: la coma después de «cuota legal usufructuaria» conecta lo que sigue, «y la sustituye vulgar y fideicomisariamente...» con «su esposa X», con lo que, prescindiendo del inciso condicional y de lo que ocurre en ese caso, queda que «instituye heredera fiduciaria a su esposa [...] y la sustituye...».

I.B.24. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

***Hipoteca:* Constitución: El asesoramiento previo debe cumplirse y constar respecto del hipotecante no deudor**

En la reseña del acta notarial previa a la formalización del préstamo hipotecario a la que se refiere el art. 15 L. 5/15.03.2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, debe indicarse que el hipotecante no deudor, persona física, ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previstos en dicho precepto legal. Ciertamente, el ap. 7 del artículo se refiere

únicamente al «prestatario», «pero frente a la interpretación únicamente literal de esta norma debe prevalecer la interpretación lógica, sistemática y finalista de la misma, para incluir en la preceptiva reseña la indicación de que también se ha cumplido el principio de transparencia material respecto del hipotecante no deudor».

R. 23.01.2020 (Notario Eduardo-José Delgado Terrón contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana - 3) (BOE 18.06.2020). (42)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6382.pdf

I.B.25. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Representación: **Justificación anterior al art. 98 L. 24/27.12.2001**

Se trata de una escritura de venta y adjudicación otorgada por una cooperativa en favor de los cooperativistas en 1980, anterior, por tanto al art. 98 L. 24/27.12.2001. La registradora entiende que no se puede apreciar que el representante de la cooperativa ostente de facultades suficientes; y la Dirección confirma esa calificación, toda vez que el acuerdo de la junta general faculta al presidente de la junta rectora para adjudicar a los cooperativistas partes indivisas de un local social y de un resto de finca, pero no concretamente respecto de la finca objeto de la escritura. Y no acoge la alegación del juicio notarial de suficiencia, puesto que la escritura es anterior al precepto citado.

R. 23.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-48) (BOE 18.06.2020). (43)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6383.pdf

I.B.26. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Herencia: **No puede inscribirse con copia simple del acta de declaración de herederos abintestato**

Título inscribible: **Debe presentarse documento auténtico**

Se trata de una escritura de herencia a la se acompaña copia simple del acta de declaración de herederos abintestato. No puede inscribirse, dada la exigencia de documentación pública establecida en el art. 3 LH; porque «ni se acompaña copia autorizada del acta de declaración de herederos, ni el notario autorizante de la escritura de herencia hace transcripción, total o parcial ni testimonio en relación, de forma que traslade los particulares necesarios para que en su calificación la registradora pueda analizar todos los extremos que en la actualidad prevé el art. 22.2 L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria: la competencia del notario, la congruencia del resultado del acta con el expediente (incluyendo la congruencia respecto del grupo de parientes declarados herederos), las formalidades extrínsecas y los obstáculos que surjan del Registro».

R. 23.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villaviciosa) (BOE 18.06.2020). (44)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6384.pdf

I.B.27. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 23 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Separación y divorcio: **Debe presentarse documento auténtico**
Título inscribible: **Debe presentarse documento auténtico**

«La registradora entiende que la presentación de una fotocopia del convenio regulador junto con la instancia de solicitud y el testimonio de la sentencia de divorcio implica una vulneración del principio de titulación pública consagrado en el art. 3 LH. El defecto debe ser confirmado; [...] 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».

R. 23.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Villena) (BOE 18.06.2020). (45)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6385.pdf

I.B.28. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Principio de tracto sucesivo: **No puede inscribirse la transmisión otorgada por persona distinta del titular registral**
Documento judicial: **No puede inscribirse la resolución en procedimiento no seguido contra el titular registral**

«Presentado en el Registro de la Propiedad testimonio de auto firme por el que se acuerda la liquidación del régimen de gananciales de un matrimonio y la adjudicación de una finca a favor de la esposa, el registrador practica la inscripción respecto del 99%, denegando el 1% restante por no constar inscrito a nombre de los demandados, sino de persona distinta». La Dirección confirma la calificación registral en virtud del principio de tracto sucesivo (art. 20 LH); incluso tratándose de documentos judiciales, debe reiterarse que «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».

R. 24.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-53) (BOE 18.06.2020). (46)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6386.pdf

I.B.29. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso se solicitaba la cancelación de una inscripción de hipoteca, por ser nula a juicio del solicitante;

nulidad que solo se puede reclamar «en demanda dirigida contra el titular registral de la inscripción supuestamente nula, y solicitando en la misma demanda la rectificación del Registro de la Propiedad (cfr. art. 40.d LH)».

R. 24.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vic-3) (BOE 18.06.2020). (47)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6387.pdf

Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario, en el que se hace una recapitulación.

I.B.30. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 24 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Cataluña: **Anotación de reclamación de legítima y sus efectos de garantía real**
Recurso gubernativo: **Competencia de la Direcció General de Dret i de Entitats Jurídiques en asuntos de Derecho catalán**

Practicada en el Registro anotación preventiva de demanda de reclamación de legítima, posteriormente se dicta sentencia que declara injusta la desheredación y estima el derecho a detraer la legítima; del auto que se presenta al Registro resulta la conversión de la anotación preventiva de demanda en anotación preventiva de embargo por determinadas cantidades, «manteniendo dicha anotación el mismo rango registral»; y en mandamiento se solicita la referida conversión. La registradora, aparte de que no resultan del propio mandamiento las cantidades por las que se ha de practicar la anotación preventiva de embargo, sino que deberían ser extraídas del auto insertado, y de que no resulta tampoco clara a favor de quién ha de practicarse la anotación preventiva de embargo, señala como objeción principal que «el asiento procedente no es la 'conversión' de una anotación preventiva de demanda en una anotación preventiva de embargo, sino la práctica de una anotación preventiva de embargo 'nueva', que evidentemente derivaría de la estimación de la demanda anotada, pero sin conversión de la misma». La Dirección confirma que «la conversión ordenada, que no consta prevista en la legislación hipotecaria, de practicarse, iría en contra de los principios inspiradores de la legislación registral, que no prevén que una anotación preventiva de demanda pueda convertirse en cualquier otro asiento distinto a la inscripción a favor de la persona que adquiera definitivamente el derecho anotado».

También plantea la Dirección que, «aun cuando el recurrente dirigió el recurso a la Direcció General de Dret i de Entitats Jurídiques de la Generalitat de Cataluña, la registradora –acertadamente–, lo ha trasladado a esta Dirección General de los Registros y del Notariado, ya que la competencia para resolver no puede ser una cuestión de elección por parte del recurrente (ver R. 29.07.2015); «como puso de manifiesto el Pleno del Tribunal Constitucional [S. 4/16.01.2014] al analizar el ámbito de aplicación de la Llei de la Generalitat de Catalunya 5/28.04.2009, su actuación en estos expedientes vendrá determinada por la aplicación del Derecho catalán, lo que en absoluto ocurre en este caso...».

R. 24.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Girona-3) (BOE 18.06.2020). (48)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6388.pdf

No parece muy grave que el embargo se refleje por nueva anotación y no por la conversión solicitada, ya que reconoce la Dirección que, una vez extendida la anotación de demanda de reclamación de legitima, «los bienes anotados quedan sujetos con garantía real, a la satisfacción de la legítima, por lo que la ejecución posterior de la traba gozaría de la prioridad ganada por la anotación».

I.B.31. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 27 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Herencia: **Eficacia de la «cautela socini»**

La principal objeción del registrador para inscribir una escritura de herencia es que se hacen adjudicaciones a la hija y heredera sujetas a la prohibición de disponer ordenada en el testamento hasta que cumpla veinticinco años, lo que implica un gravamen sobre la legítima contrario al art. 813 C.c. Pero dice la Dirección que «no se conculca la intangibilidad cualitativa de la legítima, pues no es una prohibición absoluta de disponer sino que se establece una cautela 'socini', según es configurada y admitida doctrinal y jurisprudencialmente, o cláusula de opción compensatoria de la legítima, de modo que la heredera forzosa tiene la facultad de elegir entre respetar la prohibición de disponer, recibiendo más de lo que le corresponde por su legítima, o bien la infracción de dicha prohibición aun cuando en este caso quede reducida su porción hereditaria a su legítima y el legado ordenado en favor de la viuda limitado al pleno dominio del tercio de libre disposición»; a mayor abundamiento, ya ha transcurrido el plazo de duración de la prohibición de disponer.

R. 27.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 18.06.2020). (49)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6389.pdf

I.B.32. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Hipoteca: **Constitución: Comprobación por el notario del depósito registral de las condiciones generales de la contratación**

Hipoteca: **Constitución: El control notarial de transparencia; función notarial y registral**

Reitera la doctrina de las R. 05.12.2019 y otras varias posteriores sobre la necesaria constancia en las escrituras de préstamo hipotecario, así como en su inscripción registral, de que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en ellas; pero no es necesario que conste el código identificador del modelo de contrato de préstamo utilizado, como se sostenía en la nota registral, «algo que, aun cuando se hubiera incorporado, no es equivalente a la constancia en la escritura calificada del cumplimiento del deber que incumbe al notario de realizar la comprobación del previo depósito de las condiciones generales».

En cuanto a las posibles discrepancias entre la oferta vinculante y las estipulaciones de la escritura, y falta de acompañamiento de la FEIN, reitera la Dirección General su doctrina relativa la control notarial de transparencia (ver R. 29.11.2019).

R. 28.01.2020 (Notario Luis-Amaro Núñez-Villaveirán Óvilo contra Registro de la Propiedad de Madrid-17) (BOE 18.06.2020). (53)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6393.pdf

I.B.33. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

***Herencia:* Interpretación de una sustitución fideicomisaria de residuo**

El primer causante murió bajo testamento en el que «instituye heredera a su esposa, A; pero los bienes de que esta no disponga por actos intervivos y a título oneroso o la totalidad de su herencia, si la esposa muriese, antes o al mismo tiempo que el testador, recaerán en su día en B...» (sic); la esposa falleció después bajo testamento en el que instituyó heredera universal a C; ahora, C otorga escritura de adjudicación de herencia en la que se adjudica íntegramente una finca ganancial del matrimonio. El registrador señala que hay una sustitución fideicomisaria de residuo, incluyendo también la vulgar, a favor de B, que no interviene en la escritura, y es necesario otorgar la liquidación de la sociedad de gananciales y adjudicación de la herencia del causante, con la participación de B. Según la recurrente, C, la sustitución solo opera en al caso de fallecer la instituida heredera antes o al mismo tiempo que el testador. Dice la Dirección que «no puede ser aceptada la interpretación dada por la heredera de la esposa del causante, sin estar habilitada para hacerla por sí sola; [...] una interpretación literal y lógica de la disposición nos lleva a la conclusión de que el testador contempla dos hipótesis, y de ahí la utilización de la conjunción disyuntiva 'o': en primer lugar, contempla el supuesto de que la instituida heredera sobreviviera al testador, que es lo que ha ocurrido, para lo cual, establece una sustitución fideicomisaria de residuo...».

R. 28.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-53) (BOE 18.06.2020). (54)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6394.pdf

La Dirección reitera su doctrina sobre interpretación del testamento, en torno al art. 675 C.c.; puede ahora destacarse que «la jurisprudencia ha empleado como primera norma de interpretación la literalidad de las palabras empleadas en el testamento, si bien atemperada y matizada por los elementos lógicos, teleológicos y sistemáticos que conforman el sentido espiritual de la voluntad del testador, esto es su voluntad real; la S. 05.10.1970 exige para la interpretación matizada de la literalidad del testamento que existan otros datos o elementos que claramente demuestren que fue otra la voluntad del testador, y que, si bien debe partirse del elemento literal, debe serlo siempre que la intención no parezca la contraria».

En el caso objeto de la resolución estaba clara la voluntad de establecer una sustitución fideicomisaria de residuo, aunque quizá lo hubiera estado más con una distinta colocación de las comas: «Instituye heredera a su esposa, A; pero los bienes de que esta no disponga por actos ínter vivos y a título oneroso, o la totalidad de su herencia si la esposa muriese antes o al mismo tiempo que el testador, recaerán en su día en B...».

I.B.34. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Titular registral: **Error en el apellido que no induce a confusión**

En una escritura de compraventa la vendedora aparece con distinto apellido del que aparece en el Registro, aunque coinciden el nombre del marido y el número de DNI, por lo que «no hay dudas fundadas ni razonables de que la disponente es la misma titular registral y, además, el registrador no ha señalado como defecto esto, sino la falta de acreditación del cambio de apellido de la transmitente ('lo que induce a confusión'); pero ciertamente, en este supuesto, el error de transcripción no produce ninguna confusión».

R. 28.01.2020 (Notario Alberto-Manuel Gutiérrez Moreno contra Registro de la Propiedad de Málaga-7) (BOE 18.06.2020). (55)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6395.pdf

I.B.35. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Hipoteca: **Puede constituirse en garantía de varias obligaciones que tengan conexión o dependencia**

La Dirección General admite la constitución de una sola hipoteca en garantía de dos obligaciones: por determinada cantidad, en garantía del precio aplazado de la compraventa anterior; y por otra cantidad también determinada, para responder de un posible impago de un préstamo hipotecario en el que se subrogaron los compradores, de forma que el vendedor resulte indemne por el mismo. La Dirección recuerda que en R. 17.03.2008 y R. 24.04.2008, ya antes de la modificación del art. 12 LH introducida por la L. 41/07.12.2007, ya había adoptado el criterio que ahora ratifica, que «admite la unicidad de la hipoteca aun cuando ésta garantice obligaciones de distinta naturaleza y sometidas a diferente régimen jurídico, si tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra»; y en este caso las dos obligaciones, y el importe concreto de cada una de ellas, quedan perfectamente definidos e individualizados».

R. 28.01.2020 (Notario Javier Jiménez Cerrajería contra Registro de la Propiedad de Tías) (BOE 18.06.2020). (56)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6396.pdf

> La redacción actual del art. 12 LH a la que se refiere la Dirección indica como circunstancias de la inscripción de hipoteca la identificación de *las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración.*

I.B.36. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Derecho de opción: **No puede constituirse en garantía de una obligación**

La Dirección reitera su criterio de rechazo del derecho de opción de compra concedido en garantía de una obligación (préstamo concedido por el optante al concedente); como indica la registradora, «se está vulnerando la prohibición del pacto comisorio expresamente prohibido por los arts. 1859 y 1884 C.c., ya que dicha opción se concede en garantía de la deuda con la que tiene una conexión directa; así se deduce de que sea el impago del préstamo el que determine el nacimiento del derecho de opción, y que su plazo, precio o facultad de ceder el derecho de opción a un tercero estén vinculados al préstamo, lo que evidencia que la finalidad exclusiva de aquel derecho es la de posibilitar al acreedor insatisfecho la apropiación del bien en cuestión en pago de su crédito (doctrina de la Dirección General R. 10.06.1986, R. 05.05.1992, R. 29.09.1987, R. 30.09.1998 y R. 26.11.2008, entre otras)».

R. 28.01.2020 (Best Rating, S.L., contra Registro de la Propiedad de A Coruña-2) (BOE 18.06.2020). (57)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6397.pdf

R. 28.01.2020 (Gura Gestión, S.L., contra Registro de la Propiedad de A Coruña-2) (BOE 18.06.2020). (58)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6398.pdf

I.B.37. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 28 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Separación y divorcio: **Las adjudicaciones de bienes no matrimoniales deben hacerse en escritura pública**

Título inscribible: **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. 22.03.2010). En este caso, en el convenio regulador de divorcio un cónyuge constituía un usufructo sobre una vivienda que no era la vivienda familiar, en favor de su hija y de su esposa; estima la Dirección que es necesario el otorgamiento de escritura pública para la inscripción, por no ser el convenio regulador de divorcio aprobado por sentencia el título hábil para la inscripción», al exceder del contenido que le asigna el art. 90 C.c.

R. 28.01.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana - 1) (BOE 18.06.2020). (59)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6399.pdf

I.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2020)

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 alternativa a la catastral. Una vez realizadas las actuaciones previstas en el art. 199 LH, el registrador suspende

la inscripción oponiendo dudas de que dicha representación gráfica invada una finca colindante...» y afecte a una servidumbre de paso, como alega el titular colindante. Dice la Dirección que «de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros. Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso puedan resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia». Por lo que desestima el recurso. Como en otras ocasiones, sin perjuicio de que pueda acudirse al expediente de deslinde del art. 200 LH o al juicio declarativo correspondiente, como prevé el art. 198 LH.

R. 11.02.2020 (Sophim Iberia, SL, contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 24.06.2020). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/24/pdfs/BOE-A-2020-6666.pdf

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

I.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2020)

***Hipoteca:* Constitución: El control notarial de transparencia; función notarial y registral**

Tratan el tema indicado en el mismo sentido que la R. 29.11.2019.

R. 12.02.2020 (Notario José Domínguez de Juan contra Registro de la Propiedad de Alba de Tormes) (BOE 24.06.2020). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/24/pdfs/BOE-A-2020-6667.pdf

R. 12.02.2020 (Notario José Domínguez de Juan contra Registro de la Propiedad de Alba de Tormes) (BOE 24.06.2020). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/24/pdfs/BOE-A-2020-6668.pdf

I.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2020)

***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. 12.02.2020 (Materiales de Construcción Sola, S.L., contra Registro de la Propiedad de Huércal-Overa) (BOE 24.06.2020). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/24/pdfs/BOE-A-2020-6670.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.

I.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2020)

Representación: **Es correcto el juicio notarial de suficiencia para el acto a que se refiere la escritura**

La Dirección considera correcto el juicio notarial de suficiencia de la representación (art. 98 L. 24/27.12.2001) de un administrador único hecho «para el acto o contrato a que esta escritura se refiere», escritura que se califica inequívocamente como de compraventa y en la aparecen las partes como «compradora» y «vendedora».

R. 13.02.2020 (Notario Luis Maiz Cal contra Registro de la Propiedad de Madrid-53) (BOE 24.06.2020). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/24/pdfs/BOE-A-2020-6671.pdf

R. 13.02.2020 (Notario Luis Maiz Cal contra Registro de la Propiedad de Madrid-53) (BOE 24.06.2020). (8)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/24/pdfs/BOE-A-2020-6673.pdf

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

I.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2020)

Hipoteca: **Vencimiento anticipado: Requisitos de la cláusula en la L. 5/2019**

Se trata de una escritura de préstamo concedido por la entidad de crédito a una persona física, garantizado con hipoteca sobre una vivienda de la prestataria; se pacta el vencimiento anticipado del contrato por falta de pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses. La registra-

dora suspende la inscripción de dicha cláusula por entender que no se ajusta al art. 24 L. 5/2019, que es una norma imperativa:

–Porque no se exige en ella que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte de capital del préstamo o de los intereses. Pero dice la Dirección que «debe entenderse que no es necesaria la transcripción literal de la norma legal en este concreto extremo si, como resulta de la redacción de dicha cláusula, entendida según su contexto y en el sentido más adecuado para que produzca efecto (cfr. arts. 1281 a 1284 C.c.), se desprende inequívocamente que dicha norma legal es respetada» (la estipulación se refiere expresamente al «impago» y al «incumplimiento»).

–Y porque, «respecto del requerimiento de pago que debe hacer el prestamista al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento, no se exige [en la cláusula] que le advierta de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo». Y la Dirección estima que «esta objeción debe ser confirmada, [...] sin que dicha omisión pueda suplirse conforme a las normas interpretativas antes referidas».

R. 13.02.2020 (Notario José-Ignacio Suárez Pinilla contra Registro de la Propiedad de Granada-9) (BOE 24.06.2020). (7)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/24/pdfs/BOE-A-2020-6672.pdf

I.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2020)

Régimen económico matrimonial: **Para la inscripción de la finca como privativa es necesaria la inscripción de la capitulaciones en el Registro Civil**

Pactado entre los cónyuges el régimen de separación de bienes, para inscribir una finca como privativa del adquirente es necesaria la inscripción de la escritura de capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil, cuyos datos de inscripción han de expresarse en la que se practique en el Registro de la Propiedad (art. 266 RRC).

R. 13.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-16) (BOE 24.06.2020). (9)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/24/pdfs/BOE-A-2020-6674.pdf

Explica la Dirección que, «en efecto, «la inscripción en el Registro Civil tiene efectos no solo probatorios y de legitimación (art. 2 LRC), sino también de oponibilidad frente a terceros (art. 1218 C.c., en combinación con el art. 222.3 LEC), eficacia esta última que conduce al rechazo de la inscripción en el Registro de la Propiedad sin la previa inscripción en el Registro Civil, pues ello podría desembocar en la indeseable consecuencia de que se produjera una colisión entre la inoponibilidad derivada de la falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad nacida de la inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 32 LH), al publicar cada Registro una realidad distinta».

I.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2020)

Anotación preventiva de embargo: **No puede tomarse sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido**

***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 (ver, por ejemplo, R. 08.02.2019 y R. 07.06.2019; y art. 20 LH). En este caso se había presentado en el Registro, y retirado sin despachar, escritura de compraventa en favor del deudor inscrito; esto no cambia la exigencia del tracto sucesivo (art. 20 LH) de previa inscripción de la compraventa, pero «el ordenamiento jurídico provee medidas, que hasta ahora el recurrente no ha utilizado, para solventar la inactividad del verdadero titular en orden a la registración de su título, como es la expedición de mandamiento judicial al notario autorizante de la escritura para la expedición de una copia autorizada...» (ver arts. 663 y 664 LEC y 140 RH).

R. 13.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-3) (BOE 24.06.2020). (10)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/24/pdfs/BOE-A-2020-6675.pdf

Es relativamente fácil conseguir la copia de la escritura de adquisición por el deudor; el problema es que hay que acreditar el pago del impuesto.

I.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2020)

***Obra nueva:* Su inscripción en Baleares requiere licencia de primera ocupación**

Otorgada escritura de rectificación de la descripción de una obra nueva, se plantea si para su inscripción es necesario acreditar la licencia de primera ocupación o si la cédula de habitabilidad que se incorpora a la escritura cumple la misma finalidad. Dice la Dirección que «es cierto que en algunas ocasiones una y otra se solapan y ello ha provocado que, en algunas comunidades, como Andalucía, Aragón, en el caso de primera ocupación, Castilla y León, Castilla-La Mancha, Galicia y País Vasco se haya suprimido la cédula de habitabilidad con el fin de eliminar la duplicidad de controles por parte de distintas Administraciones Públicas; este no es el caso de Baleares, donde ambos documentos administrativos mantienen su existencia, sin que la regulación de la L. 5/19.06.2018, alegada por el recurrente, suponga la derogación de la L. 12/29.12.2017, de Urbanismo, siendo la licencia de ocupación la que conforme a la legislación estatal antes reseñada es exigible a la hora de proceder a la inscripción».

R. 13.02.2020 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Felanitx-2) (BOE 24.06.2020). (11)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/24/pdfs/BOE-A-2020-6676.pdf

I.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)

***Hipoteca:* Constitución: El control notarial de transparencia; función notarial y registral**

Trata el tema indicado en el mismo sentido que la R. 29.11.2019.

R. 03.02.2020 (Notario Luis Barnés Romero contra Registro de la Propiedad de Elche-4) (BOE 26.06.2020). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6771.pdf

R. 03.02.2020 (Notaria María-Carmen Küster Santa-Cruzo contra Registro de la Propiedad de Paterna-1) (BOE 26.06.2020). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6773.pdf

R. 03.02.2020 (Notario Carlos-José Sanz Izquierdo contra Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú - 2) (BOE 26.06.2020). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6774.pdf

R. 03.02.2020 (Notario Carlos-José Sanz Izquierdo contra Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú - 2) (BOE 26.06.2020). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6776.pdf

I.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso, A había adquirido una finca por herencia con la condición de que tuviera descendencia legítima de su matrimonio, pues en otro caso se le legaba solo el usufructo y la finca pasaría a su fallecimiento a sus hermanas B y C. A la vendió a la sociedad Z, que es el titular registral, si bien sujeto a aquella condición; ahora se presenta una escritura de cesión de derechos de B a favor de Y, acompañada de otra de «consolidación de cesión de derechos hereditarios», también de B en favor de Y. La Dirección rechaza la inscripción de la cesión y consolidación en virtud del principio de tracto sucesivo (art. 20 LH), por estar la finca inscrita a nombre de persona distinta de la disponente. Pero recuerda el régimen para hacer constar en el Registro el cumplimiento o incumplimiento de las condiciones (arts. 23 LH y 175.6 RH); en el momento de la interposición del recurso se presentaba «el acta de manifestaciones donde se acredita el cumplimiento de la mencionada condición suspensiva»; no puede tenerse en cuenta, «toda vez que el art. 326 LH limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

R. 03.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Huércal-Overa) (BOE 26.06.2020). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6772.pdf

I.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)

Anotación preventiva de embargo: **Por deudas del heredero del titular registral debe acreditarse esa cualidad**

Se ordena una anotación preventiva de embargo sobre los derechos hereditarios que correspondan al demandado en la herencia de su padre y respecto a una finca inscrita a nombre de este y de su esposa con carácter ganancial. La Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documentos judiciales, y para el caso concreto aplica el art. 166.1.2 RH, que «posibilita que se tome anotación preventiva únicamente en la parte que corresponda el derecho hereditario del deudor, sin que esa anotación preventiva pueda hacerse extensible al derecho hereditario que pueda corresponder a otros posibles herederos, cuya existencia no queda excluida con la documentación presentada. En este caso, además, dado el carácter ganancial de la finca, es evidente la concurrencia de los hipotéticos derechos hereditarios del demandante con los ostentados por el cónyuge viudo en la previa disolución de la sociedad de gananciales que determinará la definitiva composición del haber hereditario del causante. Por ello, es imprescindible conocer el derecho hereditario correspondiente al heredero deudor demandado pues sólo y exclusivamente ese derecho puede ser objeto de la anotación preventiva de embargo. Y, para ello, será imprescindible aportar el título sucesorio correspondiente».

R. 04.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Bilbao-7) (BOE 26.06.2020). (8)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6778.pdf

Sobre calificación negativa de documentos judiciales puede verse un resumen de la doctrina de la Dirección en comentario a la R. 08.09.2017. Sobre el embargo contra un posible heredero del titular registral, ver resumen en comentario a la R. 20.11.2019.

I.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)

Hipoteca: **Cancelación: Será necesario el consentimiento del acreedor o resolución judicial**

«El art. 82 LH exige para cancelar las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción o una sentencia firme»; en el caso concreto no consta el otorgamiento de escritura pública alguna en ese sentido, sino que se presentan fotocopias de otras escrituras en las que resulta del estado de cargas la manifestación de la finca está libre de cargas. Los interesados deberán solicitar de la entidad acreedora el otorgamiento de la correspondiente escritura de cancelación o, en su defecto, obtener resolución judicial que la disponga.

R. 04.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Guardamar del Segura) (BOE 26.06.2020). (9)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6779.pdf

I.B.50 RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)

Urbanismo: **Preferencia de la afección por gastos de urbanización sobre otras cargas anteriores o posteriores**

Se trata de «la negativa del registrador de la propiedad a cancelar una hipoteca en virtud de un procedimiento administrativo de reclamación por afección urbanística por gastos de urbanización»; se había inscrito un proyecto de reparcelación, como consecuencia del cual una finca de resultado quedaba gravada con una hipoteca derivada de la finca de procedencia y además con la correspondiente afección urbanística; más tarde, el Ayuntamiento decretó el embargo por impago de cargas urbanísticas, y en su ejecución la finca quedó adjudicada al Ayuntamiento, a cuyo favor se inscribió, pero denegándose la cancelación de la hipoteca por dos motivos que la Dirección revoca:

1. Al margen de la inscripción de hipoteca aparece nota marginal de expedición de certificación, por lo que los arts. 688 LEC y 131 LH impiden su cancelación; en efecto, como dice la Dirección, «para cancelar una hipoteca por causas distintas de la propia ejecución, debe resultar previamente acreditado registralmente que ha quedado sin efecto la ejecución hipotecaria», pero «la regla general tiene excepciones, como ocurre cuando se trate de ejecución de una carga anterior a la hipoteca en ejecución»: el registrador deberá cancelar y comunicar la cancelación al Juzgado de la ejecución (art. 135 LH).

2. «En el momento de practicar la inscripción de adjudicación de la finca la carga real y preferente ya no estaba vigente, sino cancelada por caducidad por tener más de siete años desde su fecha». Dice la Dirección que resulta de aplicación plena lo dispuesto en el art. 19 RD. 1093/04.07.1997, normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística: *quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución..;* «por tanto, la titularidad inicial de la citada hipoteca, siendo un derecho inscrito con anterioridad a la aprobación e inscripción del proyecto de reparcelación, queda sin duda sujeta a la citada afección urbanística, porque así resulta del precepto transcrito, ya que, como explica la doctrina más autorizada, no es que la afección tenga rango registral antepuesto a las cargas inscritas con anterioridad, sino que tales cargas son también objeto de la afección urbanística, la cual vincula tanto al propietario, en sentido estricto, como a los titulares de derechos reales menores».

R. 04.02.2020 (Ayuntamiento de Palafrugell contra Registro de la Propiedad de Palafrugell) (BOE 26.06.2020). (10)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6780.pdf

I.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)

Rectificación del Registro: **Acompañamiento del título rectificado**
Rectificación del Registro: **Cabe la representación gráfica alternativa si reúne los requisitos establecidos**

Se trata de una escritura pública de rectificación de otra en la que se modifica la descripción de una finca registral según informe técnico y representación gráfica alternativa en fichero informático en formato PDF y la impresión del mismo. El registrador suspende la inscripción del título por varias razones que examina la Dirección:

–«No acompañarse el título rectificado». Lo que, si en principio es exigible para que el registrador pueda calificar íntegramente el título (art. 18 LH), no resulta necesario en los casos en que la escritura calificada consigna el negocio documentado en su integridad y con consentimiento de todos los interesados, como ocurre en este caso, en que el registrador no cuestiona que la escritura contiene los datos precisos para practicar la inscripción (art. 21 LH).

–«No incorporarse al mismo la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica ni manifestarse que la descripción obrante en Catastro no se corresponde con la realidad física». Dice la Dirección que la superficie resultante de las coordenadas georreferenciadas contenidas en el archivo PDF coinciden casi exactamente con la descripción literaria de la finca contenida en el título, «por lo que las diferencias superficiales entre la representación gráfica alternativa aportada y la resultante de Catastro no tienen relevancia, pues ponen expresamente de manifiesto que este último no se ajusta a la realidad física, de conformidad con el citado art. 199.2 LH; por ello, la calificación debe revocarse en cuanto a la exigencia de que el título se pronuncie de modo expreso sobre la existencia de esta discrepancia»; y en cuanto a la no aportación de la certificación catastral, el registrador «puede (debe) obtenerla directamente de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro» (ap. 1 Res. Circ. DGRN 03.11.2015, según Res. conjunta DGRN y Dirección General del Catastro 26.10.2015).

–«Las coordenadas georreferenciadas de la finca han sido aportadas en formato PDF, que no cumple los requisitos técnicos para su incorporación al Catastro, debiendo aportarse un archivo informático, exigiendo que el mismo ha de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda, y que incluya el sistema de coordenadas UTM donde conste la delimitación de la superficie objeto de inscripción, cumpliendo los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro y que se establecen en el ap. 7 Res. conjunta citada, sin perjuicio de la posibilidad de acudir al servicio de validación catastral» (además de los requisitos técnicos señalados en el mismo apartado. La Dirección reitera la doctrina de la R. 16.01.2017 y confirma la calificación registral, porque «el documento incorporado a la escritura no reúne los requisitos técnicos expuestos». No obstante, el defecto será fácilmente subsanable con el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución disponible en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro (ver ap. 7.4 Res. conjunta citada).

R. 04.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pola de Laviana) (BOE 26.06.2020). (11)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6781.pdf

I.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)

***Hipoteca:* Ejecución: No pueden ejecutarse simultáneamente dos hipotecas**

«Se trata de decidir si debe expedirse certificación de dominio y cargas para la ejecución de una hipoteca cuando se ha producido la modificación del primitivo crédito de forma que se ha dividido en dos, que pasan a tener diferente régimen jurídico, dándose la circunstancia de que la finca hipotecada se ha dividido horizontalmente distribuyéndose cada préstamo surgido de la división entre diversas fincas que responden exclusivamente por cada uno de los respectivos créditos» (la certificación se solicita para ejecutar la hipoteca constituida sobre la totalidad de las fincas). La Dirección confirma la negativa, puesto que no se trata de distribución de la primitiva hipoteca, sino de «una previa división del préstamo inicial de forma que, una vez operada esta, la responsabilidad que se distribuye no es la del préstamo originario, sino la de cada uno de los préstamos, 1 y 2, resultantes de dicha división; en virtud de la distribución quedan respondiendo distintas fincas respecto de cada préstamo, de forma que se consuma la diferenciación tanto del crédito como de su garantía, [...] no es admisible, en principio, la ejecución simultánea de dos hipotecas».

R. 04.02.2020 (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., contra Registro de la Propiedad de Ávila-2) (BOE 26.06.2020). (12)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6782.pdf

I.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)

***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. 04.02.2020 (Palomo Benedico, S.L., contra Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera) (BOE 26.06.2020). (13)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6783.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.

I.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)

División y segregación: **El destino urbanístico de la finca segregada como requisito de la segregación**

Se trata de una escritura de cesión (sic) de una finca entre dos sociedades. «El registrador suspende la inscripción por considerar que, dado que la licencia que permitió la segregación de la finca ahora transmitida expresó que esta debía ser cedida al Ayuntamiento y ser destinada a zona verde pública, solo cabe la inscripción en favor de dicho Ayuntamiento y no de un tercero». Pero la Dirección recuerda «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 –arts. 29 y 98 LH–», de manera que «si de lo que se trata es de establecer otro tipo de limitaciones, como, por ejemplo, una prohibición de enajenar, su publicidad registral ha de encauzarse por el procedimiento correspondiente y a través de la oportuna anotación preventiva (art. 26.2 LH)»; no es este el caso, sino que la finca puede transmitirse a cualquier persona física o jurídica, no aparecen limitaciones a la libre disposición impuestas a su titular; por otra parte, «el efecto de la publicidad registral de la condición impuesta, puesto que el adquirente de la finca lo hace con pleno conocimiento de la condición de destino de la misma, en ejecución del planeamiento urbanístico y sujeto, por tanto, a la eventual acción de la Administración para su cumplimiento».

R. 05.02.2020 (Sea Group Real Estate, S.L., contra Registro de la Propiedad de Mijas-2) (BOE 26.06.2020). (15)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6785.pdf

I.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)

Representación: **Constancia de la inscripción en el Registro Mercantil de los poderes de inscripción obligatoria**

Se trata de una escritura de hipoteca en la que la sociedad hipotecante está representada por una apoderada. El registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, la reseña de la escritura en virtud de la cual interviene la apoderada «resulta incompleta, por cuanto que [...] ha omitido toda referencia a su eventual inscripción en el Registro Mercantil, y también a la persona concedente del poder, al título representativo que vincule a este último con la sociedad, y a la inscripción registral de dicho título, así como respecto del carácter general o especial del citado poder». La Dirección cita los arts. art. 98 L. 24/27.12.2001 y 166 RN, así como las S. 23.09.2011, SS. 20 y 22.11.2018 y numerosas resoluciones sobre la reseña de la representación en la escritura pública; reconoce que la doctrina de la Dirección no ha sido uniforme, hasta llegar a la interpretación del Tribunal Supremo en S. 20.11.2018; pero en realidad era la S.TS (3.ª) 20.05.2008 la que daba la clave que ahora se sigue, de que dentro de la expresión a que se refiere el citado art. 165 RN, *datos del título del cual resulte la expresada representación,* debe entenderse que «uno de los cuales y no el menos relevante es su inscripción en el Registro Mercantil cuando sea pertinente»; en el caso concreto «el notario ha omitido toda referencia a su eventual inscripción en

el Registro Mercantil o al carácter especial del citado poder» (carácter especial que dispensaría de la inscripción)

R. 05.02.2020 (Notario Juan-Antonio Yuste González de Rueda contra Registro de la Propiedad de Santa Fe - 2) (BOE 26.06.2020). (16)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6786.pdf

I.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)

Hipoteca: **Constitución: Sujeción a la L. 5/2019 de la contratada con independencia de que su destino sea o no residencial**

Hipoteca: **Constitución: Comprobación por el notario del depósito registral de las condiciones generales de la contratación**

Hipoteca: **Constitución: El control notarial de transparencia; función notarial y registral**

«En el supuesto de los préstamos con una persona física consumidora que actúe en concepto de prestataria, fiadora o garante, cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, la L. 5/15.03.2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, será aplicable con independencia de que su destino sea o no residencial. Como consecuencia de la aplicación de la L. 5/2019 al préstamo formalizado en la escritura calificada [y no de la normativa general de consumo], no pueden mantenerse los reparos expresados en la calificación respecto del interés de demora pactado, resultante de adicionar tres puntos al interés ordinario, pues se ajusta a lo establecido, respecto de todo préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, en los arts. 25 L. 5/2019 y 114.3 LH, normas que tienen carácter imperativo.»

En cuanto a las posibles discrepancias entre la oferta vinculante y las estipulaciones de la escritura, y falta de acompañamiento de la FEIN, reitera la Dirección General su doctrina relativa la control notarial de transparencia (ver R. 29.11.2019), pero en este caso confirma la nota registral en el sentido de que es necesario incluir en la reseña del acta de transparencia material la correspondiente referencia a las hipotecantes no deudoras y al fiador.

R. 06.02.2020 (Notario Fernando Varela Uría contra Registro de la Propiedad de Bilbao-6) (BOE 26.06.2020). (18)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6788.pdf

I.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)

Sociedad limitada: **Participaciones: Posibilidad de valoración a efectos del derecho de preferente adquisición en junta universal unánime**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 09.05.2019.

R. 06.02.2020 (Notario Miguel-Ángel Cuevas de Aldasoro contra Registro Mercantil de Murcia) (BOE 26.06.2020). (19)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6789.pdf

Ver resolución citada y su comentario.

I.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)

División y segregación: **Es inscribible sin nueva descripción la operación sobre finca sobre la que se ha practicado una segregación**

En una escritura de herencia se incluye una finca con la descripción registral de la antigua matriz y con la advertencia de que hubo una segregación, con la superficie de esta, pero sin describir el resto después de la segregación. Frente a las objeciones registrales, dice la Dirección que, «como ya declarara la R. 20.03.2002, las diferencias de descripción de la finca matriz, como consecuencia de no haberse tenido en cuenta una segregación, son irrelevantes si dicha finca está perfectamente identificada y se pretende respetar la descripción actual según Registro. [...] Cuestión distinta y que no se plantea la calificación es si se incumple la obligación de inscripción preceptiva de la representación gráfica georreferenciada de la finca, exigible conforme al art. 9.b LH, aplicable en el caso de la segregación».

R. 06.02.2020 (Notario Ángel Arregui Laborda contra Registro de la Propiedad de Alcalá la Real) (BOE 26.06.2020). (21)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6791.pdf

I.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)

Bienes gananciales: **Herencia de bienes «confesados»**

Se trata de la elevación a público de documento privado de compraventa en la que interviene la heredera del comprador; en anterior escritura, la cónyuge del comprador fallecido había confesado que la finca era privativa de él por haberla pagado con dinero privativo. La registradora señala como defecto que, «fallecido el cónyuge confesante, es necesaria la intervención de sus herederos forzosos o que se acredite su inexistencia» (arts. 1324 C.c. y 95.4 RH). La Dirección confirma la calificación registral.

R. 07.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-20) (BOE 26.06.2020). (22)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6792.pdf

De nuevo el problema de los bienes privativos «confesados» a los que, en reforma de 1981, temiendo que la confesión encubriese una donación, se les aplicó un régimen más severo que a los mismos bienes donados.

I.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)

Titular registral: **Necesidad de que consten las circunstancias personales**

No puede inscribirse un acta de adjudicación de bienes mediante subasta administrativa «en la que resulta identificado el adjudicatario indicando únicamente su nombre completo y número de identificación fiscal, sin referencia alguna a su estado civil y en caso de resultar casado los datos del cónyuge, régimen económico matrimonial, así como en su caso el carácter del bien», circunstancias exigidas por los arts. 9 LH y 51 RH.

R. 07.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almendralejo) (BOE 26.06.2020). (27)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6797.pdf

I.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020)

Inmatriculación: **La descripción de la finca no puede rectificarse unilateralmente**

Se pretende la inmatriculación de una finca en la que el título inmatriculador ha sido rectificado en cuanto a su superficie, únicamente por la parte compradora. Aunque sea para hacer coincidir la descripción en el título con la certificación catastral, «la escritura rectificatoria supone un nuevo otorgamiento negocial que subsana o rectifica otro anterior, y al que por tanto sustituye, debiendo ajustarse este nuevo otorgamiento a las reglas generales de prestación del consentimiento negocial contenidas en los arts. 1254, 1258, 1259, 1261 y 1262 C.c., exigiéndose en consecuencia el concurso del vendedor en la escritura de complementaria, o su ratificación posterior, conforme al citado art. 1259 C.c.».

R. 14.02.2020 (Notario Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez contra Registro de la Propiedad de Vigo-6) (BOE 02.07.2020). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7070.pdf

I.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020)

Anotación preventiva de embargo: **No puede tomarse sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido**

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 (ver, por ejemplo, R. 08.02.2019, R. 07.06.2019 y R. 13.02.2020; y art. 20 LH). En este caso el recurrente alegaba la condición de herederos de los ejecutados embargados, pero no se había acreditado al registrador el fallecimiento del titular registral, y la condición de aquéllos como únicos herederos, mediante la apor-

tación de los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (art. 166.1.2 RH), por lo que la Dirección no puede entrar en esa alegación (art. 326 LH).

R. 14.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 6) (BOE 02.07.2020). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7071.pdf

I.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020)

***Obra nueva:* La declaración no requiere licencia de demolición de la obra anterior**

«Se plantea en este expediente si es inscribible una escritura de declaración de obra nueva en construcción en la que con carácter previo a la misma se declara la modificación de descripción de la finca registral como consecuencia de la demolición de la vivienda unifamiliar existente en la misma. La registradora considera defecto subsanable la no aportación de la correspondiente licencia de demolición de la casa». La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 04.09.2019, «la modificación de descripción constructiva en la finca registral, por demolición y obra en construcción, resulta plenamente amparada en licencia urbanística y certificación técnica como exige el art. 28.1 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana».

R. 14.02.2020 (Notario Martín-Alfonso Palomino Márquez contra Registro de la Propiedad de Albacete-1) (BOE 02.07.2020). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7072.pdf

Advierte la Dirección de que «cuestión distinta, no planteada en este caso, sería el determinar los requisitos exigibles en el caso en que se pretendiera simplemente declarar la desaparición de la edificación existente, sea por ruina o por derribo voluntario, y así hacer constar su nueva descripción como solar, y en particular si ello es posible sin intervención técnica ni administrativa alguna, mas no constituye objeto de este expediente»; obsérvese que en el tal caso la modificación descriptiva de la finca no puede entenderse amparada por ninguna licencia.

I.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020)

***Hipoteca:* Cancelación: No se puede cancelar la hipoteca por mandamiento que ordena la cancelación de la nota de certificación**

No se puede cancelar una hipoteca en virtud de mandamiento judicial en el que se ordena no la cancelación de hipoteca, sino la de la nota marginal de expedición de cargas en procedimiento de ejecución, por haberse terminado el procedimiento; «pero aunque se acordase expresamente la cancelación de la hipoteca, no sería admisible el referido mandamiento judicial como título hábil para cancelar la hipoteca»; ciertamente se ha admitido esa eficacia cancelatoria en R. 10.09.2005 y R. 21.05.2012, pero en ellas constaba pago o consignación totales de la deuda ga-

rantizada, mientras que ahora «la causa que se aduce como sustento de la cancelación es que se han satisfecho las pretensiones del actor; no se aclara si en efecto se ha pagado la totalidad de la obligación garantizada por la hipoteca, o solo las cantidades vencidas y adeudadas hasta la fecha de inicio del procedimiento».

R. 14.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Huelva-3) (BOE 02.07.2020). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7073.pdf

I.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020)

Rectificación del Registro: **La de un departamento en propiedad horizontal requiere acuerdo de la junta**

Propiedad horizontal: **La rectificación de un departamento requiere acuerdo de la junta**

En la inscripción de la propiedad horizontal consta que determinada vivienda tiene anejo un determinado trastero; pero en la inscripción de la compraventa consta que dicho trastero no existe y por tanto la vivienda no tiene anejo alguno. Se solicita ahora la rectificación de esa segunda inscripción para que conste de nuevo el anejo. La Dirección reitera que, «una vez practicado un asiento, 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 (arts. 1, 38, 40 y 82 LH); [...] la rectificación deberá practicarse en la forma establecida en el art. 40 LH, siendo necesario el consentimiento unánime de la junta de propietarios, en tanto que supone una modificación del título constitutivo, o, en su defecto, resolución judicial recaída en el procedimiento correspondiente».

R. 14.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-24) (BOE 02.07.2020). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7074.pdf

I.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020)

Rectificación del Registro: **Dudas no fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH**

Se trata de «una agrupación de fincas, aportándose una representación gráfica alternativa a la catastral de la finca resultante de la agrupación, de la que resulta además una modificación de la superficie registral. Una vez tramitado el expediente del art. 199 LH, la registradora suspende la inscripción por el motivo de existir oposición de los titulares de dos fincas colindantes». La Dirección no encuentra fundada la negativa: «No es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa; [...] en el

caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del titular colindante debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica alternativa».

R. 18.02.2020 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Inca-1) (BOE 02.07.2020). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7075.pdf

I.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020)

Rectificación del Registro: **Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH**

Rectificación del Registro: **Defensa del dominio público en el expediente del art. 199 LH**

Bienes públicos: **Defensa del dominio público en el expediente del art. 199 LH**

«Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica catastral. El registrador, antes de tramitar el procedimiento previsto en el art. 199 LH, deniega la inscripción por estar la finca incluida en el dominio público marítimo terrestre, según consulta realizada a la Sede Electrónica del Catastro y al Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación». Ciertamente, la Dirección ha reiterado que «las dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del expediente, como sucede en el caso que nos ocupa, evitando así dilaciones y trámites innecesarios (cfr. R. 08.06.2016, R. 03.10.2016 o R. 09.06.2017); no obstante, estas dudas impeditivas del inicio del expediente deben ser de tal entidad que no puedan solventarse en los trámites del mismo expediente; en particular, a la vista de la intervención de los colindantes o Administración Pública como eventuales perjudicados por la inscripción de la representación gráfica en cuestión, de manera que el registrador pueda tomar en consideración las alegaciones que se formulen para formar su juicio de identidad»; en este caso es correcta la actuación del registrador, ya que «el dato de que la finca invade el dominio público marítimo-terrestre resulta de la consulta realizada por el registrador a la Sede Electrónica del Catastro y a la Sede del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, de la que resulta que la representación gráfica de la finca cuya inscripción se pretende está íntegramente ubicada en el dominio público marítimo-terrestre deslindado; no nos encontramos ante un caso en el que el registrador manifieste meras dudas o sospechas de que la finca pueda invadir el dominio público, sino que manifiesta la certeza de la invasión del dominio público».

R. 18.02.2020 (Inversiones Pueblo Blanco, S.L., contra Registro de la Propiedad de San Fernando - 2) (BOE 02.07.2020). (7)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7076.pdf

I.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020)

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

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso se solicitaba que se declarara la nulidad de pleno derecho de una inscripción de hipoteca y la inscripción de esta a nombre de otro titular. Igualmente confirma la denegación del asiento de presentación, confirme al art. 420.1 RH.

R. 19.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granollers-3) (BOE 02.07.2020). (10)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7079.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.

I.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020)

Herencia: **La renuncia a la legítima no confiere el derecho a los descendientes del legitimario**

Herencia: **Por renuncia al legado de legítima suceden los sustitutos vulgares por concepto de legatarios**

«Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible la adjudicación hereditaria de una finca ganancial que había sido legada en pago de la legítima estricta de uno de los legitimarios, que ha renunciado, y está sustituido por sus descendientes. [...] La registradora señala como defecto que la partición exigirá bien la manifestación por el renunciante de que carece de descendientes sustitutos en el legado, o en su caso, el consentimiento de los legatarios sustitutos». Pero dice la Dirección que, «renunciada la legítima por el legatario legitimario, los descendientes de este renunciante no son legitimarios, y la posición de los hijos del legitimario, tras renunciar su padre, se modifica en forma sustancial, pues pasan a ser unos herederos extraños a la legítima; su posición con ello difiere notablemente de la posición de los hijos del legitimario premuerto, desheredado o incapaz por indignidad, supuestos en los que la estirpe, ya sea en la vía testada o intestada, ocupan en cuanto a la legítima estricta la posición de su progenitor (arts. 814, 857 y 761 C.c.), y la renuncia extingue la legítima sobre la estirpe, lo que resulta del art. 985.2 C.c.». En consecuencia, reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 26.09.2014 y R. 23.10.2017, y acoge la tesis del recurrente que, «siendo un legado de cosa ganancial, conforme el art. 1380 C.c., debe entenderse que la disposición testamentaria de ese bien ganancial producirá todos sus efectos si fuere adjudicado a la herencia del testador, y que, en caso contrario, se entenderá legado el valor que tuviera al tiempo del fallecimiento; por lo que, habiéndose producido 'el caso contrario' [al interpretarlo así todos los herederos de los dos cónyuges], se trata de un legado de valor».

R. 19.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mieres) (BOE 02.07.2020). (11)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7080.pdf

I.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020)

Rectificación del Registro: **Rectificación de una titularidad antigua por reconocimiento de representación indirecta**

Representación: **Rectificación de una titularidad antigua por reconocimiento de representación indirecta**

Se trata de una escritura en la que quien figura como copropietario de determinada finca manifiesta que fue adquirida por cuenta de otro copropietario, toda vez que fue este quien desembolsó íntegramente el precio de su adquisición, actuando en consecuencia aquél como un simple mandatario. La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, el reconocimiento de propiedad no es título material inscribible. Pero la Dirección reitera la doctrina de las R. 13.06.2018 y R. 20.07.2018, basada S. 30.05.2016 y S. 10.06.2016, y dice que «el reconocimiento de dominio no es, por tanto, un título carente de causa, sino que en él se exterioriza la relación de representación que hasta ese momento había permanecido reservada, haciendo coincidir la titularidad formal con la real –cfr. art. 40.d LH–».

R. 19.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de León-4) (BOE 02.07.2020). (12)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7081.pdf

Ver especialmente la R. 13.06.2018 y su comentario.

I.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020)

Prohibición de disponer: **La administrativa tiene prioridad sobre actos presentados después**

Bienes gananciales: **La disolución de la sociedad no se produce hasta la firmeza de la sentencia de separación o divorcio**

Separación y divorcio: **La disolución de la sociedad de gananciales no se produce hasta la firmeza de la sentencia**

Se trata de «una escritura de compraventa con la particularidad de que la compradora adquiere la finca registral con carácter privativo, pero comparece en trámites de divorcio». La registradora suspende la inscripción por dos defectos:

–«Ha ganado prioridad registral una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada en procedimiento administrativo» (la escritura se había presentado anteriormente y, caducado su asiento de presentación, se había tomado la anotación preventiva de prohibición de disponer). La Dirección repasa su doctrina sobre las prohibiciones de disponer y, con relación a las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos, dice que «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», por lo que «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», es decir, con independencia de que la escritura fuese de fecha anterior o posterior a la anotación

preventiva; «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».

–No es posible inscribir la finca como privativa, «ya que la disolución de la sociedad de gananciales se produce desde la fecha de la sentencia firme y su inscripción en el Registro Civil, sin que el mero hecho de admitirse la demanda sea suficiente para inscribir como privativo». En efecto, dice la Dirección que «no se retrotraen los efectos de la sentencia al momento de la demanda, en cuanto a la disolución de los gananciales» (cita la S. 27.09.2019); además de que, según el art. 266 RRC, en la inscripción en el Registro de la Propiedad habrían de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil.

R. 19.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María - 2) (BOE 02.07.2020). (14)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7083.pdf

I.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020)

Concurso de acreedores: **Los créditos de derecho público están exceptuados del régimen preconcursal**

La registradora deniega una anotación preventiva de embargo en favor de la Tesorería General de la Seguridad Social porque, «según el Servicio General de Índices de los Registradores de España y de la información obtenida del Registro Público Concursal del Ministerio de Justicia, vía consulta efectuada por la registradora por Internet, se desprende que la citada entidad se encuentra inmersa en fase preconcursal, constando que ha comunicado al Juzgado competente para la declaración de su concurso el inicio de negociaciones de las comprendidas en el art. 5 bis L. 22/09.07.2003, Concursal» (para un acuerdo de refinanciación o para propuesta anticipada de convenio), por lo que no podrán iniciarse, o deberán suspenderse, las ejecuciones judiciales o extrajudiciales de bienes o derechos que resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor. La Dirección considera correcta la actuación de la registradora al efectuar esa consulta; pero señala cómo el mismo precepto establece dos excepciones: los acreedores con garantía real y *los procedimientos de ejecución que tengan por objeto hacer efectivos créditos de derecho público,* entre los que se encuentran aquellos para cuya gestión recaudatoria resulte de aplicación el RDLeg. 8/30.10.2015, Ley General de la Seguridad Social.

R. 20.02.2020 (Tesorería General de la Seguridad Social contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 02.07.2020). (15)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7084.pdf

I.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso, se trataba de una escritura de partición de herencia con una finca inscrita a nombre de personas distintas del causante. «La recurrente considera que no es a ella a quien corresponde asumir el coste de la inscripción de los títulos intermedios hasta enlazar con el actual titular».

R. 21.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Carrión de los Condes-Frechilla) (BOE 02.07.2020). (17)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7086.pdf

Sobre el tracto sucesivo de varios actos inscribibles, ver R. 10.04.2017, a la que la propia Dirección suele remitirse, y su comentario.

I.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020)

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. 21.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana - 1) (BOE 02.07.2020). (18)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7087.pdf

I.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020)

Calificación registral: **Posibilidad de una segunda calificación sobre el mismo documento**

En el caso objeto de la R. 09.10.2019 la registradora, tras la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, suspendió la inscripción de una georreferenciación por la existencia de oposición de terceros; la Dirección estimó el recurso por defectos formales, porque «no resultan explicitadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción...»; pero sin que la estimación signifique proclamar la inscribibilidad del documento calificado, «de manera que esto no obsta a que se pueda poner una nueva nota de calificación en los términos que resultan de esta resolución...». Es lo que hizo la registradora, que mantuvo aquella calificación, esta vez con una detallada argumentación. El recurrente no contradice aquella argumentación, sino que se limita a negar la posibilidad de esta nueva nota, y a eso se limita ahora esta resolución. Dice la Dirección que «queda fuera de toda duda que la primacía del principio de legalidad exige, para evitar la práctica de asientos contrarios a la legalidad vigente, permitir que el registrador pueda apreciar la existencia de defectos incluso aunque no los hubiera apreciado en una calificación anterior, o resultaran contradictorios con calificaciones anteriores, o fueran apreciados de

manera extemporánea», y con mayor razón, que «que el registrador, cuando su anterior nota de calificación haya sido revocada en vía de recurso por un defecto formal o por falta de motivación suficiente, pueda dictar otra nota de calificación que subsane tales deficiencias formales o carencias de motivación».

R. 26.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Campillos) (BOE 02.07.2020). (19)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7088.pdf

I.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020)

Anotación preventiva de embargo: **No puede tomarse sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido**

Principio de tracto sucesivo: **No puede tomarse anotación de embargo sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido**

Anotación preventiva de embargo: **La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral**

Calificación registral: **Calificación registral de documentos judiciales**

Sobre el tracto sucesivo en la anotación preventiva de embargo, reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas (ver, por ejemplo, R. 08.02.2019 y R. 07.06.2019 y art. 20 LH). En este caso, además, la anotación preventiva de embargo estaba caducada y cancelada por caducidad, por lo que se reitera también 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. Pero lo que el recurrente cuestionaba principalmente era la calificación registral de documentos judiciales; y a ese respecto la Dirección reitera también su doctrina al respecto:

«Este Centro Directivo ha afirmado reiteradamente (vid., por todas, la R. 17.03.2008), que el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motiva. No obstante, como también ha sostenido la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas ocasiones, 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 art. 100 RH (en consonancia con el art. 18 LH) 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 la práctica de la inscripción. En este caso, está claro que no se cumple el requisito del tracto sucesivo, al aparecer la finca inscrita a favor de persona distinta del ejecutado (art. 20 LH), surgiendo así un obstáculo

para la inscripción derivado del propio Registro, sin que este requisito pueda ser superado o salvado por la anotación preventiva de embargo trabada en el procedimiento judicial, al estar ésta cancelada por caducidad (art. 86 LH).»

R. 27.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Antequera) (BOE 02.07.2020). (20)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7089.pdf

I.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020)

Hipoteca: **Ejecución: No pueden ejecutarse simultáneamente dos hipotecas**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de R. 04.02.2020.

R. 05.03.2020 (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», contra Registro de la Propiedad de Ávila-2) (BOE 02.07.2020). (21)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7090.pdf

I.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

Hipoteca: **Constitución: El control notarial de transparencia; función notarial y registral**

Tratan el tema indicado en el mismo sentido que la R. 29.11.2019.

R. 20.02.2020 (Notario Pedro Díaz Serrano contra Registro de la Propiedad Vélez-Málaga - 2) (BOE 03.07.2020). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7181.pdf

I.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

Urbanismo: **La donación de partes indivisas por sí sola no evidencia parcelación urbanística**

División y segregación: **La donación de partes indivisas por sí sola no evidencia parcelación urbanística**

División y segregación: **Ante la formación de fincas inferiores a la unidad mínima, el registrador debe notificar a la autoridad agraria**

Se trata de la donación de una participación indivisa de una finca rústica por el titular registral de la misma participación; se pacta que la cuota donada, una vez que la finca sea legal-

mente divisible, se concretará en el uso exclusivo y excluyente de determinada parcela. «El registrador suspende por entender que hay un acto de parcelación sin licencia y por contravenir la legislación sobre unidades mínimas de cultivo. Se otorga escritura de subsanación en la que se tienen por no puestos los pactos de concreción de uso, pero el registrador entiende que no ha habido subsanación suficiente de la nota de calificación, que mantiene» (sobre todo, las dos cuotas inscritas coinciden con las dos parcelas catastrales de que se compone la finca). La Dirección aprecia «circunstancias que llevan a la estimación del recurso»: primero, la escritura de subsanación, que suprime toda referencia al pacto de asignación del derecho de uso; y segundo, que ya está inscrita en el Registro de la Propiedad por título de compraventa una participación indivisa a favor de un tercero y, por ende, también la porción indivisa restante a favor de la ahora donante. Y el registrador deberá proceder conforme a lo dispuesto en los arts. 79 y 80 RD. 1093/04.07.1997 (normas complementarias al Reglamento...) (que el registrador dé traslado a la Administración agraria del documento presentado, a fin de que se pronuncie esta sobre si procede la operación realizada).

R. 20.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Algete) (BOE 03.07.2020). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7183.pdf

La última de aquellas «circunstancias» viene dada porque «el superior principio de legitimación registral (art. 38 LH) y de salvaguarda judicial de los asientos (art. 1 LH), por virtud de los cuales se presume a favor del titular registral la existencia y titularidad del derecho inscrito mientras que no se rectifique judicialmente en procedimiento adecuado (art. 40 LH) conlleva que no pueda evitarse la transmisión posterior de esa cuota parte indivisa ya inscrita a favor de la donante». De donde cabría deducir que no se hubiera estimado el recurso si la cuota se hubiese creado «ex novo».

I.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

***Condición resolutoria:* No puede cancelarse por caducidad a instancia del anotante de un embargo**

1. Calificación registral.– Frente al reproche del recurrente, de habérsele devuelto el documento por falta de pago de impuesto y más tarde calificado en cuanto al fondo, la Dirección señala que no ha habido irregularidad: «En un primer momento, el registrador ha de calificar y decidir si practica o no el asiento de presentación en el libro diario de operaciones; en un segundo momento, a continuación del anterior, ha de calificar si concurre o no alguna causa legal por la que deba suspenderse la calificación sobre el fondo del documento, como podría resultar de la aplicación de los arts. 18.2 y 255 LH [falta de pago del impuesto]; y finalmente, pero siempre dentro del plazo legal para ello, ha de calificar en su plenitud y de manera global y unitaria el documento presentado a fin de decidir si procede o no practicar los asientos correspondientes en los libros de inscripciones (véase R. 24.05.2017)».

2. Cancelación de la condición resolutoria.– Se deniega la cancelación de una condición resolutoria explicita en garantía del precio aplazado de una compraventa solicitada por los titulares de una anotación preventiva de embargo sobe la finca. Porque en la compraventa se había pacta-

do la posibilidad de cancelación a instancia de la parte compradora o del propietario de la finca transmitida, y el art. 82 LH la permite por prescripción legal a solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca; y «por titular registral debe considerarse a quien tiene inscrito algún derecho sobre la finca (véase art. 38 LH), y no a quien tiene meramente a su favor una anotación preventiva –asiento provisional y temporal–; [...] la posición jurídica del titular registral es bien distinta de la del mero anotante, quien solo goza del efecto de enervar la fe pública frente a terceros, pero no de los demás efectos del sistema registral, como la fe pública, la prioridad o la legitimación registral».

R. 21.02.2020 (Edifcentro 95, S.A.U., y Edifjovi, S.L., contra Registro de la Propiedad de San Boi de Llobregat) (BOE 03.07.2020). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7184.pdf

I.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

Rectificación del Registro: **El expediente del art. 201 LH no requiere aportación del título del promotor**

«La única cuestión objeto de debate en este recurso es si para la tramitación del expediente previsto en el art. 201 LH es preciso que sea coincidente la nueva descripción que se pretende hacer constar en el Registro con la que figura en el título de dominio del promotor». Así lo entiende la registradora, que se basa en la remisión genérica que el art. 201 LH (expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral) hace al art. 203 LH (expediente de dominio para la inmatriculación) en cuanto a la tramitación del procedimiento. Efectivamente, el art. 203 LH exige aportación del título de propiedad de la finca junto con certificación catastral descriptiva y gráfica, que se correspondan con la descripción literaria; pero esa previsión para la inmatriculación no es trasladable a la rectificación, para la que solo se pide la aportación al notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada.

R. 25.02.2020 (Notario Carlos Duro Fernández contra Registro de la Propiedad Zafra) (BOE 03.07.2020). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7186.pdf

R. 25.02.2020 (Notario Carlos Duro Fernández contra Registro de la Propiedad Zafra) (BOE 03.07.2020). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7186.pdf

R. 25.02.2020 (Notario Carlos Duro Fernández contra Registro de la Propiedad Zafra) (BOE 03.07.2020). (7)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7187.pdf

I.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

Calificación registral: **No se puede calificar el fondo de la resolución judicial**

«El presente recurso tiene como objeto la calificación de una sentencia dictada en un procedimiento de liquidación de la sociedad de gananciales; dicha sentencia acuerda excluir del haber ganancial liquidable una finca que aparece inscrita en cuanto a la nuda propiedad a favor de ambos cónyuges, porque entiende que la compraventa por la que estos realizaron la adquisición, en realidad era una donación encubierta y que existió simulación. La registradora deniega la inscripción porque entiende que es necesario para declarar la simulación que en el proceso judicial no solo hayan intervenido los dos cónyuges titulares registrales, sino también el vendedor que en su día otorgó la escritura que ahora se declara incursa en simulación contractual». Pero dice la Dirección que, «habiendo sido parte en el procedimiento judicial los dos cónyuges que aparecen como titulares registrales de la finca, y no habiéndose apreciado en dicho procedimiento la existencia de un defecto en la legitimación pasiva, no puede la registradora revisar el fondo de la resolución judicial exigiendo la intervención procesal de otras personas distintas de los actuales titulares registrales».

R. 26.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Elche-4) (BOE 03.07.2020). (8)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7188.pdf

Al margen de la decisión judicial, si lo que había era un reconocimiento, voluntario o forzoso, de la privatividad de la finca, bastaba con los dos cónyuges, otorgantes voluntarios o intervinientes forzosos; si lo que se hacía era modificar el título de compraventa convirtiéndolo en donación, sí hubiera sido necesaria la intervención del presunto donante; pero con una sentencia mediante, el registrador ya no puede calificar el fondo y tiene que limitarse al tracto sucesivo, a que hayan intervenido los titulares registrales.

I.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

Recurso gubernativo: **Efectos de la anulación de una resolución de la Dirección General por sentencia firme**

La R. 10.10.2018 había declarado no inscribible una certificación administrativa de adjudicación directa de determinado bien inmueble en procedimiento de apremio seguido por la Tesorería General de la Seguridad Social, por incumplimiento del límite mínimo del precio de adjudicación directa del 25 % del valor de tasación (art. 123 bis.4 RD. 1415/11.06.2004, Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social), y no procedente la cancelación de la inscripción de hipoteca posterior a la anotación preventiva de embargo de la que deriva dicha adjudicación, por no incluirse en el mandamiento de cancelación (art. 122.1 RD. 1415/2004). Ahora, en sentencia firme, se declara aquella resolución no es ajustada a derecho y se dispone la inscripción de la certificación y «la cancelación de las cargas existentes». Estima ahora la registradora que esa expresión siembra la duda «acerca de si en dicha expresión incluye o no la hipoteca de máximo, la cual no se ha hecho constar en el mandamiento de

cancelación de cargas expedido por el recaudador ejecutivo». La Dirección confirma la calificación y desestima el recurso.

R. 26.02.2020 (Grupo Gallego San Martiño, S.L., contra Registro de la Propiedad de Ourense-3) (BOE 03.07.2020). (9)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7189.pdf

La desestimación del recurso va acompañada de la curiosa afirmación de que, puesto que la R. 10.10.2018 afirmaba que debía haberse cancelado la hipoteca como carga posterior, «al declararse la revocación de esta resolución por sentencia firme del Juzgado ..., también debe entenderse revocada esta afirmación, por lo que lo congruente será entender que las cargas posteriores no han de ser canceladas»; desde luego, es difícil entender que la sentencia disponga una cancelación que no disponía el mandamiento de la Tesorería; pero la Dirección no se atreve a llegar a la última y extravagante consecuencia de disponer la inscripción de la adjudicación y la subsistencia de la hipoteca.

I.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

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

Bienes gananciales: **El posible carácter privativo del precio ha de acreditarse por prueba documental pública**

Sobre el recurso gubernativo reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso «la compradora –casada en régimen de gananciales– adquiere el pleno dominio de dos fincas mediante precio que paga con dos cheques bancarios; manifiesta, con la confirmación de su marido, que el dinero invertido en dicha compraventa proviene de la venta de bienes privativos según consta en determinada escritura, y solicita que se inscriba esta adquisición con tal carácter privativo según lo previsto en los arts. 1346.3 C.c. y 95.1 RH. La registradora inscribió tal adquisición por título de compraventa, con carácter privativo por confesión». El recurrente solicita que se revoque la nota de inscripción recurrida para inscribir con carácter privativo.

Aunque la Dirección no entra en el fondo, anticipa, para el caso de presentarse de nuevo el título inscrito acompañado de una certificación bancaria que se alega en el recurso, la doctrina también repetida en muchas resoluciones: el art. 95 RH exige para la inscripción de la finca como privativa que «se justifique el carácter privativo del precio o contraprestación mediante prueba documental pública suficiente, sin que la mera afirmación de la procedencia privativa del dinero empleado sea suficiente, dado, sobre todo, el carácter fungible del dinero (cfr., por todas, las R. 25.10.2007, R. 12.06.2013, R. 02.03.2016, R. 02.02.2017 y R. 07.11.2018)»; de no ser así, «la presunción de ganancialidad proyecta tabularmente sus efectos, hasta su impugnación judicial; y esta es la solución estricta que rige en el ámbito registral en tanto no haya una modificación normativa que (como la legislación civil especial de Aragón, por ejemplo) flexibilice este extremo».

R. 26.02.2020 (Notario Luis Pla Rubio contra Registro de la Propiedad de Marbella-2) (BOE 03.07.2020). (10)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7190.pdf

1. Recurso gubernativo.– Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario.

2. Bienes gananciales.– Ver resoluciones citadas y sus comentarios. En cuanto al ejemplo citado de Aragón, está en el art. 214 DLeg. 1/22.03.2011, Código del Derecho Foral de Aragón: *Se considerará privativo un bien determinado cuando la atribución por un cónyuge de tal carácter al dinero o contraprestación con que lo adquiera sea confirmada por declaración o confesión del otro, que habrá de constar en documento público si ha de acceder al Registro de la Propiedad.*

I.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

Asiento de presentación: **No procede el de documento calificado y con recurso resuelto o por resolver**

La Dirección considera «correcta y totalmente ajustada a derecho la decisión del registrador plasmada en su nota de calificación, denegando el inicio del procedimiento registral respecto de un título que ya fue objeto de una calificación negativa, confirmada íntegramente por la una resolución de la Direcció General de Dret». En efecto, el art. 108 RH, al amparar la posibilidad de reproducir la presentación del título una vez caducado el asiento de presentación anterior, y la subsiguiente petición de nueva calificación, [...] puede generar disfunciones y abusos incompatibles con las exigencias de seguridad jurídica; [...] encuentra fundamento, además de en el carácter sumario del procedimiento registral, en la previsión de posibles cambios en las circunstancias del caso particular o de modificaciones en el régimen legal aplicable que permitan sobrevenidamente acceder al despacho del título, así como en la necesidad de responder a la eventual apreciación de errores en la calificación inicial o de circunstancias excepcionales; [...] ahora bien, esta facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. art. 324 LH), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión; [...] desde luego, no cabe [la nueva presentación] durante la pendencia del recurso, pues en tal situación sigue vigente el asiento de presentación del título, sin que sea admisible la existencia de un doble procedimiento registral –en virtud de la existencia de dos asientos de presentación– respecto de un mismo título (cfr. R. 10.06.2009); pero tampoco cabe una vez recaída resolución en el procedimiento del recurso que haya devenido firme por no haber sido objeto de impugnación judicial dentro del plazo preclusivo de dos meses previsto para ello (cfr. art. 328 LH)». Y así, el art. 420.3 RH prohíbe extender asiento de presentación de *documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna.* La cuestión de fondo habrá de plantearse ante los Tribunales de Justicia, y la pretensión podrá garantizarse a través de la anotación preventiva de demanda (arts. 42.1 LH y 165 RH).

R. 27.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Granollers-3) (BOE 03.07.2020). (12)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7192.pdf

I.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

Condición resolutoria: **Debe constar el precio aplazado correspondiente a cada finca**
Calificación registral: **La inscripción parcial debe solicitarla el interesado**

Ante la venta de varias fincas con precio aplazado garantizado con condición resolutoria explícita, reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones, como las R. 28.11.2019 y R. 19.12.2019, y según los arts. 11, 119 y 120 LH. Ciertamente, la compraventa podría inscribirse omitiendo la condición resolutoria, pero el art. 19bis.2 LH parte del presupuesto de que la inscripción parcial debe solicitarla el interesado, y es evidente que la única persona cuyo consentimiento permitiría tal inscripción parcial era el vendedor, y no solo el comprador, como es el caso.

R. 27.02.2020 (Vicente Soriano Francés, S.R.L., contra Registro de la Propiedad de Ontinyent) (BOE 03.07.2020). (13)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7193.pdf

I.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

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

«Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de compraventa de un elemento independiente perteneciente a un régimen de propiedad horizontal cuya finca matriz linda con el dominio público marítimo-terrestre. El registrador, tras comunicarlo al Servicio Periférico de Costas, suspende la inscripción al haberse recibido certificación de dicho Servicio de la que resulta que el edificio invade el citado demanio». La Dirección reitera la doctrina de otras anteriores (por ejemplo –tras la vigencia del RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas–, R. 23.08.2016, R. 19.06.2018 y R. 06.06.2019) sobre la actuación registral según el actual art. 36 RD. 876/2014, respecto a fincas que, según los datos que consten en el Registro o a los que tenga acceso el registrador por razón de su cargo, como los datos catastrales (cfr. por todas, R. 23.04.2018), o que se desprendan del propio título inscribible, linden con este dominio público o puedan estar sujetas a servidumbres legales (arts. 15 L. 22/28.07.1988, de Costas y 35 y 36 RD. 876/2014); en resumen del resumen: comprobación en el Sistema Informático Registral de la situación de las fincas; en caso de invasión o intersección, anotación preventiva, solicitud de pronunciamiento al Servicio Periférico de Costas, y actuación en consecuencia con la respuesta; si no se dispone de la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, necesaria aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas sobre colindancia o intersección, sobre posible invasión del dominio público marítimo-terrestre, y relación con las servidumbres de protección y tránsito.

R. 28.02.2020 (Gestión Documental de Euskadi, S.L., contra Registro de la Propiedad de Nules-3) (BOE 03.07.2020). (15)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7195.pdf

I.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

Hipoteca: **Constitución: Comprobación por el notario del depósito registral de las condiciones generales de la contratación**

Reitera la doctrina de varias R. 05.12.2019 y otras posteriores, a propósito de préstamos para financiar la adquisición de la vivienda habitual de los prestatarios: «Es requisito ineludible para la autorización de la escritura del préstamo hipotecario que el notario haya comprobado que se ha producido el previo depósito de las condiciones generales de la contratación empleadas en la misma; [...] en el presente caso el notario expresa que ha comprobado que la entidad prestamista tiene depositadas las condiciones generales del contrato de préstamo en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; por ello, no puede mantenerse la calificación recurrida» (la registradora decía que «no se indican datos que permitan comprobar la efectividad de su depósito con anterioridad a la comercialización del préstamo»).

R. 28.02.2020 (Notario Norberto González Sobrino contra Registro de la Propiedad de Getafe-1) (BOE 03.07.2020). (16)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7196.pdf

I.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

Recurso gubernativo: **Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento**
Asiento de presentación: **No pueden presentarse documentos privados que no podrían causar una inscripción**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso se solicitaba que se declarara la nulidad de pleno derecho de una inscripción de hipoteca, y la inscripción de esta a nombre de otro titular. Igualmente confirma la denegación del asiento de presentación, conforme al art. 420.1 RH.

R. 28.02.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granollers-3) (BOE 03.07.2020). (17)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7197.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.

I.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

Calificación sustitutoria: **No puede añadir nuevos defectos ni puede recurrirse**
Capitulaciones matrimoniales: **Inscripción en el Registro Civil e inscripción del divorcio**

1. Calificación sustitutoria.– La calificación sustitutoria suspende la inscripción señalando un defecto distinto al señalado en la primera calificación, y el notario recurre ambas calificaciones. La Dirección reitera (ver R. 12.02.2010, R. 26.09.2011, R. 04.12.2012, R. 19.10.2013, R. 27.11.2013, R. 25.02.2014 y R. 10.03.2016) que «el art. 19 bis LH no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido»; por ello, no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos ni puede recurrirse su calificación (sino la primera), y por ello se ciñe la resolución al recurso interpuesto contra la calificación de la primera registradora de la propiedad.

2. Inscripción de capitulaciones matrimoniales.– Como explica la Dirección, «se pacta separación de bienes en capitulaciones matrimoniales y seguidamente se liquida la sociedad conyugal; al mes, se dicta sentencia de divorcio que causa inscripción en el Registro Civil; presentada la escritura de liquidación conyugal en el Registro en 2019, causa calificación suspendiendo la inscripción hasta la inscripción de las capitulaciones en el Registro Civil, lo que no se hace porque ya consta inscrito el divorcio; otorgada escritura de ratificación y reiteración del consentimiento por ambos excónyuges, ahora se deniega por la registradora señalando un defecto nuevo relativo a la causa» (la registradora entiende que la causa de la liquidación de la sociedad de gananciales ya no son las capitulaciones, sino el divorcio, «por lo que habrá que otorgar otro título de liquidación de sociedad de gananciales por el divorcio»). Dice la Dirección que la sentencia de divorcio disuelve el matrimonio, pero no el régimen económico, que ya estaba disuelto; por tanto, «la causa de la transmisión del dominio descansa en un convenio de liquidación de bienes gananciales, [...] y siendo que respecto de la primera escritura tras los capítulos se suspendió la inscripción por falta de inscripción de los mismos en el Registro Civil, la segunda tras el divorcio, que consta inscrito en el Registro Civil, reúne todos los requisitos necesarios para su inscripción».

R. 04.03.2020 (Notario Enrique Robles Perea contra Registro de la Propiedad de Picassent-2) (BOE 03.07.2020). (18)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7198.pdf

Según el art. 266 RRC, lo que el registrador de la propiedad debería consignar en su inscripción son los datos de inscripción en el Registro Civil de las capitulaciones, no del divorcio; y no queda muy claro por qué la inscripción de este dispensa de la de aquellas.

I.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

Rectificación del Registro: **Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH**

Se trata sobre la denegación de una inscripción de representación gráfica catastral de una finca y consiguiente rectificación de su descripción. «Una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH, la registradora se limita a denegar la inscripción acogiendo las alegaciones presentadas por el titular de una finca colindante». La Dirección estima fundadas las dudas de la

registradora, porque «la oposición del colindante se fundamenta con diversa documentación que se aporta al expediente, que pone de manifiesto el conflicto sobre la titularidad de una concreta franja de terreno, a lo que cabe añadir la existencia de una grave desproporción entre la finca registral (formada por segregación en el año 1995) y la superficie de la representación gráfica catastral aportada» (de 300 m2 a 866 m2). Pero señala que, según el art. 199 LH, la decisión del registrador debe expresarse *motivadamente,* con criterios objetivos y razonados; es decir, explicando la estimación de los argumentos del colindante que se opone y no con mera remisión a ellos.

R. 04.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Toro-Fuentesaúco) (BOE 03.07.2020). (19)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7199.pdf

I.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

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

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 el de la R. 16.05.2019, «existe una falta de identidad absoluta entre la finca registral y la parcela a la que se refiere el certificado» (certificado técnico georreferenciado que se incorpora).

R. 04.03.2020 (Notario Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez contra Registro de la Propiedad de Vigo-3) (BOE 03.07.2020). (20)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7200.pdf

I.B.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

***Compraventa:* Sobre identificación de medios de pago**

Obviamente, no es inscribible una escritura de compraventa en la que no se identifican correctamente todos los medios de pago empleados por las partes (arts. 254 LH y 24.4 LN), y «existe en el presente caso una contradicción entre los cheques testimoniados y las manifestaciones de los comparecientes en la escritura. No obstante, dicho error es de escasa entidad, claramente constatable de que ha de prevalecer el contenido del cheque testimoniado sobre lo manifestado».

R. 04.03.2020 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad Palma de Mallorca - 8) (BOE 03.07.2020). (21)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7201.pdf

I.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

Inmatriculación: **La disolución de comunidad es título inmatriculable si no se hace artificialmente para ello**

Pretendiendo la inmatriculación por doble título del art. 205 LH, una persona vende a otra la quinta parte indivisa de una finca y, un año después, se disuelve la comunidad adjudicando la totalidad de la finca al vendedor. «El registrador suspende la inmatriculación por entender que la disolución de comunidad no es título inmatriculador y por no aportarse título público de la previa adquisición de los derechos que corresponden a ... [el vendedor]». «La doctrina de esta Dirección General es considerar a la extinción de comunidad como título inmatriculador» (ver, por ejemplo, R. 01.07.2016); la Dirección reflexiona sobre la naturaleza traslativa o declarativa de la disolución de comunidad, pero concluye que en cualquier caso supone una mutación jurídico real de carácter esencial que modifica el derecho del comunero, y que «lo relevante en estos supuestos es que el título inmatriculable no sea meramente declarativo». Ahora bien, «es preciso que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente para producir la inmatriculación; en el supuesto de hecho que se plantea en este recurso se suscitan dudas de que la documentación puede haberse creado 'ad hoc' para producir la inmatriculación» (especialmente «formalización ante el mismo notario y la circunstancia de quedar atribuida la propiedad en los mismos términos iniciales»). Pero, «además y, sobre todo, no se ha acreditado un doble título público respecto de la totalidad de las cuotas, sino tan sólo respecto de una quinta parte indivisa».

R. 05.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Vélez-Málaga-3) (BOE 03.07.2020). (22)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7202.pdf

I.B.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

Régimen económico matrimonial: **No es necesaria su consignación en actos mortis causa**

Titular registral: **En actos mortis causa no es necesario consignar el régimen económico matrimonial**

En una escritura de manifestación y adjudicación de herencia aceptada pura y simplemente por persona casada, con vecindad civil de Derecho común y en territorio en que es este de aplicación, no es necesario expresar el régimen económico matrimonial de tales herederos; los arts. 51.9.a RH y 159 RN solo lo exigen, para la inscripción o para la escritura, cuando el acto o contrato afecte a los derechos de la sociedad conyugal, circunstancia que no se da en el caso de adquisiciones mortis causa (ver, en ese sentido, R. 27.04.1999 y R. 16.07.2009).

R. 05.03.2020 (Notario Fernando Puente de la Fuente contra Registro de la Propiedad de Palencia-1) (BOE 03.07.2020). (23)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7203.pdf

I.B.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

***Obra nueva:* El libro del edificio no es obligatorio en la obra declarada por antigüedad**

***Obra nueva:* El certificado de eficiencia energética no es obligatorio en la obra declarada por antigüedad**

***Obra nueva:* La exención del seguro al autopromotor no es aplicable a la declaración de varias viviendas por sendos propietarios**

***Obra nueva:* La licencia municipal no es exigible en la obra declarada por antigüedad**

El propietario único de una finca declara la ampliación de la obra nueva sobre ella, así como cuatro nuevos elementos privativos en el régimen de propiedad horizontal, y solicita la inscripción por antigüedad (que acredita por sendas certificaciones técnicas), al amparo del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. La Dirección examina los defectos señalados en la nota registral:

–Falta de aportación del libro del edificio. Dice la Dirección que no es exigible: los arts. 9.a y 202 LH solo lo piden «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible»; y tampoco en el caso de edificaciones declaradas por antigüedad conforme al art. 284 RDLeg. 7/2015 (ver en ese sentido R. 16.05.2013, R. 06.09.2016 y R. 07.06.2017).

–Falta de aportación del certificado de eficiencia energética. La Dirección reitera la doctrina de la R. 19.04.2016, en el sentido de que no es exigible el certificado de eficiencia energética, ya que se trata de una «obra nueva antigua», y el art. 2.1 RD. 235/05.04.2013, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, aplica ese procedimiento a edificios de nueva construcción y a los edificios o partes de edificios existentes que se vendan o alquilen a un nuevo arrendatario, siempre que no dispongan de un certificado en vigor.

–Falta de constitución del seguro decenal del art. 19.1 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación. El seguro es exigible, ya que el citado precepto no establece distinción alguna por razón de la antigüedad de la edificación (salvo que se trate de más de diez años de antigüedad, pues ese es el plazo de duración de las garantías exigidas, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas, o desde la subsanación de éstas; art. 17.1 L. 38/1999 e Instr. DGRN 11.09.2000); por su parte, la disp. adic. 2 L. 38/1999 exceptúa el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio, circunstancia que no se da en la declaración de cuatro viviendas (ver R. 29.11.2017).

–Falta de acreditación de licencia del Ayuntamiento. El art. 28.4 RDLeg. 7/2015 permite la 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;* en este caso el plazo de prescripción es de cuatro años según el art. 195 L. 9/17.07.2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid; como quiera que se acredita esa antigüedad, no es exigible la licencia.

R. 05.03.2020 (Notaria María-Carmen Iglesias Mayoralgo contra Registro de la Propiedad Madrid-5) (BOE 03.07.2020). (25)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7205.pdf

I.B.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

Hipoteca: **Interés de demora: Puede garantizarse solo en parte**

La Dirección repite la doctrina de las R. 05.12.2019, R. 15.01.2020 y R. 28.01.2020, en el sentido de que en préstamos sujetos a la L. 5/2019 el interés de demora de tres puntos sobre el ordinario no admite pacto en contrario; pero añade que, «por lo demás, los contratantes son libres de garantizar los intereses de manera plena o parcial o no garantizarlos y ello, independientemente en cuanto a ambos conceptos» (ordinarios y de demora).

R. 05.03.2020 (Caixabank, S.A., contra Registro de la Propiedad de Almuñécar) (BOE 03.07.2020). (26)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7206.pdf

> En realidad, la registradora no cuestionaba que se pudieran garantizar menos intereses de los pactados; simplemente señalaba que «existe una contradicción, pues en la cláusula de constitución se garantizan intereses de demora hasta el límite máximo resultante de sumar tres puntos al tipo de interés remuneratorio pactado con un máximo de 5,150 %, cuando en la cláusula de intereses de demora se dice que el tipo máximo a efectos hipotecarios será del 7,150 %».

I.B.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020)

Vivienda familiar: **Declaración sobre el carácter de la vivienda en los actos dispositivos**

Se trata de una escritura en la que un cónyuge, casado en separación de bienes, dona a sus padres una vivienda de su exclusiva propiedad privativa, expresando que dicha finca 'no se destinaba a domicilio habitual'». La registradora suspende la inscripción solicitada porque, su juicio, es necesario que el donante manifieste que la finca no tiene el carácter de domicilio familiar o que su esposa consienta, conforme a los arts. 1320 C.c. y 91.1 RH. Dice la Dirección que, habida cuenta de que puede no coincidir domicilio habitual del disponente con el domicilio o vivienda habitual de la familia (cfr. R. 09.10.2018), debe atenderse a la finalidad de tales normas protectoras de la vivienda habitual familiar, de modo que el cumplimiento de las mismas quede asegurado inequívocamente», y no «con expresiones genéricas, imprecisas o ambiguas».

R. 06.03.2020 (Notario Francisco-Javier Martínez del Moral contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife - 3) (BOE 06.07.2020). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7342.pdf

I.B.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020)

Extranjeros: **Justificación de la equivalencia del documento extranjero**
Título inscribible: **Justificación de la equivalencia del documento extranjero**

***Herencia:* Es necesario acompañar el acta de protocolización del testamento ológrafo**
***Herencia:* Es necesario acreditar el fallecimiento del causante**
***Impuestos:* Es necesario el NIF de la legitimaria que se da por pagada**
***Herencia:* Es necesario el NIF de la legitimaria que se da por pagada**

Se trata de «un documento, otorgado ante notario francés, de partición de herencia entre la madre del difunto, legitimaria y heredera legal, y el legatario universal de los bienes»; el causante falleció antes del 17 de agosto de 2015, antes de la aplicación de la Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones, por lo que la sucesión se rige por su ley nacional, que es la francesa.

–Con independencia de la fecha del fallecimiento del causante, ya sea antes o después de la aplicación del Rto.UE, «deberá ser observada la equivalencia formal y material entre el documento notarial otorgado fuera de España y el otorgado ante notario español» y, concretamente, «que el documento refleja adecuadamente los juicios de identificación, capacidad y suficiencia de la representación» (según el art. 60 L. 29/30.07.2015, de cooperación jurídica internacional en materia civil, la equivalencia tiene lugar sólo *si se cumplen los requisitos establecidos en la legislación específica aplicable y siempre que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen;* el procedimiento registral es competencia exclusiva de la ley española (ver art. 58 y S.TJUE 09.03.2017 C -342/2015, Piringer). «La subsanación puede hacerse como señala el registrador, mediante informe de notario o cónsul español, o de diplomático, cónsul o funcionario extranjero competente; teniendo en cuenta que éste no puede limitarse a una mera reproducción de los textos legales afectantes al asunto, sino que el informante ha de hacer una interpretación del sentido y alcance de dichos textos legales (cita la R. 28.10.2015)».

–Falta de aportación del acta notarial de protocolización del testamento ológrafo del causante. El acta ha de ser calificada como un caso de reconocimiento incidental ante el registrador, junto con la «acreditación o prueba de que, con arreglo al Derecho francés, el testamento ológrafo del causante es el que ha de regir su sucesión», ya que la adveración del testamento ológrafo es objeto en España de un expediente desjudicializado (disp. adic. 3 L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria, relativa a la inscripción en los Registros públicos de documentos públicos extranjeros, y art. 60 de la L. 29/2015).

–Se confirma que «tampoco ha sido acreditado documentalmente el fallecimiento del causante; obviamente es el primer requisito para la inscripción de la adjudicación hereditaria».

–No se ha aportado escritura de poder de la madre del causante a la persona que la representa; al parecer, la representación se confirió en documento privado. Pero, según el art. 10.11 C.c., la representación voluntaria debe regirse por la ley del país en donde se ejerciten las facultades conferidas; y, según el art. 1280.5 C.c., corresponde en este caso la escritura pública: «debe acreditarse el otorgamiento de ésta, o bien la ratificación de lo actuado, con igual forma».

–Se confirma también la falta de presentación de los documentos acreditativos del número de identidad de extranjero, NIE (o DNI –NIF vigente– si fuera español) de los otorgantes (art. 254 LH). Esto, que es indudable respecto del adquirente de bienes en España, podría dudarse de la legitimaria, que no los adquiere; pero la Dirección reitera la doctrina de la R. 15.10.2015, «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 lo habría hecho así dando al art. 254 LH una redacción distinta».

R. 06.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-4) (BOE 06.07.2020). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7343.pdf

I.B.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020)

Elevación a público de documento privado: **Puede ser simplemente recognoscitiva o también complementadora del documento privado**

Se trata de una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa; las fincas se describían en el documento privado con una determinada superficie, pero se pactaba que esa superficie quedaba pendiente de medición técnica posterior y que el precio de ajustaría a ellas antes del otorgamiento de escritura pública; tal se hizo en procedimiento judicial, según sentencia de homologación de transacción cuyo testimonio se incorpora a la escritura. El registrador entiende que la escritura únicamente dispone la elevación a público del contrato privado de compraventa y no de las modificaciones posteriores. Pero dice la Dirección que «el documento privado expresamente contemplaba la posibilidad de que en el momento de elevación a público se determinara la superficie real de las fincas transmitidas y en consecuencia el precio», de manera que la escritura de elevación a público no solo tiene una función reconoscitiva del negocio anterior, sino también complementadora del mismo; «un procedimiento declarativo es también una vía de determinación de la superficie real de las fincas inscritas (cfr. art. 204 LH); [...] debe confirmarse la posibilidad de practicar excesos y modificaciones de superficie en virtud de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario declarativo». Aunque también advierte de que cosa distinta es que «no se hayan observado todas las formalidades y garantías previstas en el art. 203 LH, cuestión a la que en ningún momento se refiere la nota de calificación».

R. 06.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Miguel de Abona) (BOE 06.07.2020). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7345.pdf

I.B.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020)

Condición resolutoria: **Para la resolución es necesaria la consignación aunque no haya cargas posteriores**

Pactado en anterior compraventa un precio aplazo garantizado con condición resolutoria explícita (art. 1504 C.c.) y cláusula penal, ahora, ante la falta de pago, el vendedor requiere notarialmente de resolución al comprador, que se allana. El registrador sostiene, y la Dirección confirma, que «no se puede inscribir la resolución sin la consignación a favor del comprador de las cantidades percibidas por el vendedor», aunque no existen cargas posteriores y a pesar del allanamiento y de que exista una cláusula penal pactada. La necesaria consignación «es

consecuencia de los efectos 'ex tunc' que en relación a la restitución de prestaciones determina el art. 1123 C.c. y no sólo es exigible en caso de existencia de titulares de cargas posteriores; en definitiva, en todo caso de reinscripción como consecuencia de la resolución de una compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria explícita, al amparo del art. 59 RH, es necesaria la consignación del importe que haya de ser devuelto al adquirente o –si hubiera cargas posteriores– que corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (art. 175.6 RH)».

R. 06.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arnedo) (BOE 06.07.2020). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7346.pdf

La Dirección valora especialmente que «no existe pacto de renuncia a la moderación judicial de la cláusula penal, pacto cuya validez entre sociedades mercantiles analizó la R. 29.08.2019»; sin embargo, resulta dudosa la validez de esa renuncia anticipada, como también sería dudosa la renuncia anticipada a la obligación de consignar; o, en el Derecho catalán, la renuncia anticipada a que la parte impagada del precio aplazado deba superar el 15 por ciento del precio... (art. 621-54.2 C.c.Cat.).

Obsérvese también que el caso de esta resolución es de requerimiento de pago y acta de manifestaciones de no oposición a la resolución (art. 59 RH); sería distinto el de una escritura de resolución entre vendedor y comprador (R. 10.12.2015), en la que, si no hay cargas posteriores, pueden pactar libremente sobre la consignación.

I.B.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020)

Separación y divorcio: **Es inscribible la sentencia de separación aun sin liquidación de la sociedad de gananciales**

La Dirección declara inscribible una sentencia de separación legal de un matrimonio sin liquidar la sociedad de gananciales, pues la separación implica «que surja una comunidad post ganancial, que produce importantes alteraciones en el régimen de administración y disposición de los bienes, así como en el régimen de cargas y responsabilidad de las deudas contraídas por los consortes; así, ya no serán de aplicación muchas de las normas contenidas en los arts. 1371 a 1391 C.c. (cfr. S. 14.02.2005 respecto del art. 1384 C.c.); si la disolución de la sociedad de gananciales es por separación o divorcio, se puede solicitar del juzgado la administración conjunta, individual, o de un tercero, o reparto de funciones según los bienes; igualmente tiene repercusiones respecto de las deudas contraídas por los consortes antes de la disolución, así como de las deudas contraídas después de la disolución. [...] Especialmente importante es el contenido del art. 102 C.c., que determina la producción de importantes efectos no ya con la sentencia firme que declara la separación o el divorcio, sino incluso con la admisión de la demanda».

También declara que no es necesario que en el testimonio de la sentencia presentado se reseñe el número de la misma, que no es una de las circunstancias previstas en el art. 209 LEC.

R. 06.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Baza) (BOE 06.07.2020). (7)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7347.pdf

I.B.103. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020)

Rectificación del Registro: **Necesita consentimiento de los titulares o resolución judicial**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 20.09.2019 y R. 17.01.2020). Esta vez, en un caso en que se pretendía «rectificar las inscripciones de determinadas fincas, integradas en un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, en virtud de lo solicitado por el propietario de una de dichas fincas –una plaza de garaje– en una instancia privada, sin que conste el consentimiento de los titulares de las fincas cuyos asientos se van a rectificar, ni el consentimiento de los propietarios del resto de las fincas que forman parte del edificio, ni se aporten las escrituras públicas que causaron los asientos en cuestión».

R. 06.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú - 2) (BOE 06.07.2020). (8)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7348.pdf

I.B.104. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020)

Rectificación del Registro: **Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH**

«Es objeto de este expediente la denegación de una inscripción de representación gráfica catastral de una finca y consiguiente rectificación de su descripción. [...] Una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH, la registradora deniega la inscripción de la representación gráfica considerando las alegaciones presentadas por el titular de una parcela catastral colindante...». La Dirección considera fundadas las dudas de la registradora, ya que «la oposición del colindante se fundamenta en informe técnico contradictorio, que pone de manifiesto el conflicto sobre la titularidad de una concreta franja de terreno; [...] se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros».

R. 11.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Peñafiel) (BOE 06.07.2020). (10)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7350.pdf

I.B.105. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020)

Exceso de cabida: **Necesidad de la certificación catastral en Derecho transitorio**

Se debate en este recurso la inscripción de un exceso de cabida decretada mediante auto dictado en expediente de dominio judicial (iniciado antes de la L. 13/2015). La registradora tiene dudas sobre la identidad de la finca, en tanto que la finca controvertida se forma por segregación

de otra anterior y por no coincidir la nueva superficie declarada con la superficie catastral, exigiendo como requisito para proceder a la inscripción la aportación de la representación gráfica catastral o alternativa de la finca. La Dirección, aplicando la legislación y la doctrina anteriores, señala que «no puede admitirse el argumento de tener dudas de si se trata de la misma finca por el hecho de proceder ésta de otra finca por segregación, si tales dudas no se manifestaron en la certificación correspondiente» (la inicial del procedimiento). Pero, por otra parte, «para inscribir un exceso de cabida declarado en expediente de dominio y, como es el caso, superior en más de un 20 % a la cabida inscrita, se exige acompañar certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción de la finca en el auto por el que se resuelve el expediente de dominio (ver art. 56.8 L. 13/1996 y, entre múltiples resoluciones, la R. 29.10.2014)»; no obstante, presentado el auto bajo la vigencia de la nueva redacción legal, puede entenderse que «el defecto podrá subsanarse, bien procediendo a efectuar la correspondiente alteración catastral en términos coincidentes con la descripción que resulta del título, o bien mediante la aportación de una representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca, para cuya inscripción deberá cumplirse con lo previsto en el art. 199 LH».

R. 11.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Arona) (BOE 06.07.2020). (11)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7351.pdf

I.B.106. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020)

Inmatriculación: **Dudas fundadas de coincidencia de la finca con otra ya inscrita**

«Se plantea en este expediente si es posible la inmatriculación de una finca de conformidad con lo dispuesto en el art. 205 LH habiendo manifestado la registradora que tiene dudas de coincidencia de dicha finca con otra que se encuentra inscrita». La Dirección considera fundadas las dudas de la registradora, puesto que la nota de calificación «expresa los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular coincide con otra previamente inmatriculada»; en particular la ubicación y descripción de la finca que se pretende inmatricular, en relación con la ubicación y descripción del resto de una finca ya inmatriculada en el Registro y de otra finca procedente de ella por segregación.

R. 11.03.2020 (Notario Carlos Pascual de la Parte contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 06.07.2020). (12)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7352.pdf

I.B.107. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020)

Opción de compra: **Para la cancelación de cargas posteriores es necesaria la consignación del precio**

«Constando inscrito un arrendamiento inmobiliario con opción de compra, y tras ella, dos anotaciones de embargo, se otorga y presenta una escritura de compraventa en ejercicio de

dicha opción, por precio de 120.000 euros que se abona íntegramente a la vendedora y en la que se reseña la existencia de esas dos anotaciones de embargo cuya cancelación se solicita expresamente»; el optante y ahora comprador no paga ni asume el pago de ninguna deuda anterior, ni hace ningún deposito ni consignación a favor de los acreedores posteriores. «La registradora inscribe la compra y transmisión dominical pero deniega la cancelación de las cargas registrales posteriores a la propia opción por el defecto de que 'para cancelar derechos posteriores a la opción que se ejercita es preciso acreditar la consignación o depósito del precio íntegro a favor de los titulares de aquéllos'». La Dirección se refiere a su doctrina que «ha reconocido la posibilidad de cancelación de las cargas posteriores sin proceder a la correspondiente consignación del precio cuando no proceda pago alguno en el momento de la compraventa según lo convenido en la escritura de concesión del derecho de opción y reflejado en el asiento registral»; pero, «en el presente caso, en el que sí que se efectúa un pago a la parte vendedora en el momento de la compraventa y no se consigna a disposición de los titulares de los gravámenes posteriores cuya cancelación se pretende, la nota de calificación registral ha de ser confirmada» (art. 175.6 RH).

R. 11.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Manilva) (BOE 06.07.2020). (13)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7353.pdf

I.B.108. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020)

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

Propiedad horizontal: **La reserva del derecho de vuelo no inscrita no puede perjudicar a terceros**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017; ver art. 20 LH). En este caso, «tanto la finca sobre la que se vende el vuelo como las demás que integran el edificio son titularidad de personas o entidades distintas de la que en la escritura que se presenta aparece como vendedora y transmitente del derecho de vuelo». Además señala la Dirección que la alegada eventual reserva en la primera transmisión de la facultad de realizar cualquier tipo de obra de construcción y reforma sobre la finca, «al no haber tenido acceso al Registro de la Propiedad no puede perjudicar a los que con posterioridad adquirieron el dominio o derechos de los distintos elementos privativos de la propiedad horizontal» (art. 32 LH). Además, el art. 16.2 RH establece los requisitos para la constitución del derecho de vuelo, y de él resulta que, «en virtud del principio de especialidad, para la constitución del derecho de vuelo, ha de determinarse el número de plantas, plazo de ejercicio, cuotas de nuevos elementos, y demás requisitos exigidos».

R. 12.03.2020 (Particular y Guadaíra Hogar, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra - 2) (BOE 06.07.2020). (14)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7354.pdf

I.B.109. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020)

Vías pecuarias: **La «anotación preventiva marginal» requiere iniciación del procedimiento de deslinde**

En su día se siguió el procedimiento del art. 199 LH para incorporar la base gráfica catastral; «la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, como colindante titular de la vía pecuaria de la Cañada Real (…), presentó alegaciones que fueron rechazadas por el registrador entonces titular, procediéndose a la inscripción de la base gráfica». Ahora, mediante instancia suscrita por el jefe de Servicio Forestal de la Consejería de Desarrollo Sostenible, Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad, de Toledo, tras hacer constar que se ha recibido la comunicación del Registro de Quintanar de la Orden sobre la inscripción de la base gráfica de la finca, se solicita la extensión en el Registro de la Propiedad de una nota marginal (lo que la legislación especial en la materia denomina 'anotación preventiva marginal'), para hacer constar que la posesión de la totalidad o parte de la citada finca registral podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en un futuro deslinde». El registrador deniega la «anotación», y la Dirección lo confirma, porque el art. 8.5 L. 3/23.03.1995, de Vías Pecuarias, solo contempla ese asiento una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados; no puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde, sin haberse incoado el oportuno expediente con intervención del titular registral.

R. 12.03.2020 (Servicio Forestal de la Consejería de Desarrollo Sostenible contra Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden) (BOE 06.07.2020). (16)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7357.pdf

I.B.110. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020)

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.

R. 12.03.2020 (Banco Santander, S.A., contra Registro de la Propiedad de Illescas-1) (BOE 06.07.2020). (17)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7357.pdf

Ver también R. 08.01.2020 y su comentario.

I.B.111. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020)

Rectificación del Registro: **Requiere consentimiento de los titulares posteriores que pudieran ser perjudicados**

Se trata de un escrito del Ayuntamiento en el que hace constar que hubo un error al practicar una inscripción, porque el gravamen según cuenta de liquidación provisional asciende a 39.836,20 euros, que no a 39,83 euros. El registrador suspende la inscripción porque hay asientos posteriores que pueden verse perjudicados, concretamente una cesión de hipoteca. Se puede plantear si se trataba de un error material o de concepto, a efectos de su subsanación según los arts. 212 y 216 LH; pero lo cierto es que el art. 40 LH determina, y esto se extiende también a la rectificación de errores, sean materiales o de concepto, que *en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto;* por lo que «se llega a la conclusión de la necesidad de que el acreedor hipotecario consienta en la rectificación o se dilucide en vía judicial en procedimiento dirigido contra él: consecuentemente, la rectificación deberá realizarse en la forma determinada en el art. 329 RH, es decir, si estuvieran conformes todos los interesados y el registrador, mediante el acta prevista en el art. 326.2 RH; si hubiera oposición por parte del registrador o de cualquiera de los interesados, se estará a lo que dispone el art. 218 LH [en juicio ordinario], todo ello sin perjuicio de la responsabilidad del registrador, que pueda decretarse, por el error cometido».

R. 12.03.2020 (Ayuntamiento de Moncofa contra Registro de la Propiedad de Nules-3) (BOE 06.07.2020). (18)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7358.pdf

I.B.112. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2020)

Concurso de acreedores: **No puede tomarse embargo sobre bienes del concursado sin pronunciamiento del juez sobre el carácter de los bienes**

Anotación preventiva de embargo: **No puede tomarse embargo sobre bienes del concursado sin pronunciamiento del juez sobre el carácter de los bienes**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 02.06.2015, en un supuesto similar. Se trata de un mandamiento de ampliación de embargo dictado por la Agencia Tributaria antes de la declaración de concurso, pero presentado en el Registro después. Según el art. 55.1 L. 22/09.07.2003, Concursal, las exigencias legales para la anotación son «que la diligencia de embargo sea de fecha anterior a la declaración de concurso y que los bienes embargados no resulten necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial el deudor», apreciación esta última que corresponde al juez del concurso. Y todo esto, aunque la situación concursal no consta anotada en el Registro de la Propiedad y la registradora se basa en la (correcta) consulta del Registro Público Concursal; porque «el reflejo en el Registro de la Propiedad de la situación de concurso no implica una carga o gravamen de la finca, sino una situación subjetiva de su titular que afecta a la libre disposición de sus bienes, [...] no tiene carácter constitutivo, pues los

efectos del concurso se producen desde el mismo momento en que se dicta el auto que lo declara (art. 21.2 L. 22/2003)».

R. 14.02.2020 (Tesorería General de la Seguridad Social contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 09.07.2020). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/09/pdfs/BOE-A-2020-7531.pdf

I.B.113. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2020)

***Dación en pago:* No tienen que acreditarse los medios de pago si se justifica la compensación de créditos**

La Dirección considera justificados los medios de pago, a los efectos del art. 254 LH, porque «se trata de una compraventa en la que el medio de pago del precio es mediante compensación de crédito entre las partes, por lo que el precio de la compraventa ni se pagó al contado ni se satisfizo en dinero ni signo que lo represente ni se confesó recibido, sino que se pagó posteriormente mediante una compensación de créditos»; el crédito compensado resulta de la contabilidad social y se refleja en documentos de la Agencia Tributaria que se incorporaron a la escritura.

R. 20.03.2020 (Notario Héctor-Ramiro Pardo García contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 1) (BOE 09.07.2020). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/09/pdfs/BOE-A-2020-7532.pdf

Se añade ahora, en términos quizá demasiado generales, que «la compensación no es un medio de pago, sino una forma de extinción de las obligaciones (art. 1156 C.c.) y por tanto a la compensación no se le puede aplicar la normativa de los medios de pago». En el caso de la R. 16.10.2019, al no justificarse el préstamo en cuyo pago se hacía la transmisión, se confirmó la suspensión de la inscripción. Y la R. 22.11.2013 apreció la existencia de «un contrato de ejecución de obra en el que una empresa constructora ha realizado un trabajo que se encuentra pendiente de pago» (aunque la Dirección no resolvió en consecuencia porque la alegación no se había hecho en tiempo oportuno). La diferencia está en que la deuda proceda de un pago en dinero o de una obligación no dineraria.

I.B.114. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2020)

***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 las R. 24.04.2019 y R. 11.10.2019, puesto que «la nota de calificación no expresa las razones concretas por las que se deniega la inmatriculación, limitándose a señalar que tras 'consultar los libros del Registro y realizar las buscas oportunas' resulta que la finca forma parte de la inscrita con el número...».

R. 20.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Tudela-1) (BOE 09.07.2020). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/09/pdfs/BOE-A-2020-7534.pdf

I.B.115. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2020)

***Hipoteca:* Modificaciones posteriores: Subrogación en el préstamo hipotecario garantiza sobre concesión y autorización administrativa**

«La única cuestión que se plantea en el presente recurso es si para llevar a cabo una subrogación activa de las reguladas en la L. 2/30.03.1994, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, cuando la garantía recae sobre una concesión administrativa, es necesaria la intervención de la autoridad concedente de tal derecho». Los arts. 273.1 y 275 L. 9/08.11.2017, de Contratos del Sector Público, exigen la autorización para la hipoteca y para la subrogación del adjudicatario de la concesión en caso de ejecución de la hipoteca; pero no parece que las razones de estas exigencias concurran tratándose de la sustitución de la figura del acreedor hipotecario; «habrá de analizarse en cada supuesto concreto si existen razones jurídicas, funcionales o de otro tipo que justifiquen tal traslación de requisitos». Y en este caso se inclina la Dirección por considerar necesaria la autorización, porque «ambas entidades, la entidad acreedora inicial y la entidad que ahora se subroga en la hipoteca, son personas jurídicas sometidas a la regulación del mercado hipotecario, una entidad oficial y otra de reconocido prestigio en el mercado financiero, y en modo alguno la sola sucesión en el crédito que por dicha subrogación se ha operado puede producir perjuicio alguno para la sociedad deudora, que lo ha solicitado expresamente, ni tampoco a la prestación del servicio público a que se refiere la concesión administrativa gravada, que es el bien a proteger; por ello, salvo que la legislación sectorial o autonómica aplicable al caso determine otra cosa, [...] tal autorización no se considera necesaria».

R. 20.03.2020 (Notario Jorge-Antonio Milz Ramón contra Registro de la Propiedad de Torrente-2) (BOE 09.07.2020). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/09/pdfs/BOE-A-2020-7535.pdf

La solución de la Dirección parece prudente; el problema es que no corresponde al registrador valorar en cada caso si la subrogación puede producir perjuicio a la sociedad deudora o a la prestación del servicio público.

I.B.116. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2020)

***Obra nueva:* Licencia de primera ocupación que no puede entenderse concedida por silencio administrativo**

En una declaración de obra nueva el recurrente alega la la concesión de la licencia de primera ocupación por silencio administrativo, por el transcurso de dos meses desde que la comunicación

al Ayuntamiento de la finalización de la obra (art. 63 Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid 23.12.2004); pero, solicitada al Ayuntamiento la correspondiente certificación del silencio, se le informa de que, no habiendo sido posible realizar la inspección técnica obligatoria, no se han superado los plazos máximos para que tenga cabida la figura del silencio administrativo positivo. Dice la Dirección que «no corresponde ni puede el registrador, con los limitados medios de que dispone, valorar sobre la efectividad del silencio; y, dado que no queda indubitadamente acreditada la concesión de la licencia de ocupación, procede confirmar la nota de calificación» (negativa).

R. 20.03.2020 (Fredmer S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-39) (BOE 09.07.2020). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/09/pdfs/BOE-A-2020-7536.pdf

I.B.117. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2020)

Propiedad horizontal: **Inscripción de acuerdo mayoritario aunque haya un tercer adquirente de departamento**

Se trata de un acuerdo de comunidad en propiedad horizontal, adoptado en junio y presentado en el Registro en noviembre, por el que se prohíbe el uso turístico de las viviendas y locales; «el acuerdo fue aprobado por 9 de los 25 propietarios, reuniendo el 29,89% de coeficiente sobre el total del 100%, y fue notificado a los propietarios ausentes sin que ninguno se haya opuesto el mismo. La registradora fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción en que no se ha acreditado que el acuerdo de la junta aprobando el establecimiento de una nueva norma de comunidad haya sido adoptado por unanimidad de todos los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación; y ello porque si los copropietarios de uno de los pisos que inscribieron su adquisición con posterioridad a la adopción de los acuerdos no han sido parte en la adopción de los mismos, no existe unanimidad». La Dirección reconoce que «si en el Registro apareciesen inscritos derechos de dominio adquiridos por terceras personas en un momento posterior a la fecha de adopción de los acuerdos de modificación de estatutos, aunque sea a través de un consentimiento colectivo, es necesario que ésta cuente con el consentimiento de esos nuevos titulares de elementos privativos, por cuanto estos terceros no pueden verse afectados por las modificaciones del título constitutivo que no hubieren sido inscritas oportunamente (cfr. arts. 5 LPH y 13, 17, 32 y 38 LH). Lo que ocurre en el presente caso es que, al tratarse de un acuerdo para el que la Ley sobre propiedad horizontal no exige unanimidad sino únicamente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación [art. 17.12 LPH], es evidente que, habiendo sido consentido por todos los restantes propietarios, no es ya necesario que también haya sido aprobado por los propietarios que hayan adquirido uno de los pisos con posterioridad a la adopción de tal acuerdo por la junta de propietarios».

R. 01.06.2020 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-27) (BOE 10.07.2020). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7654.pdf

Pese a esta doctrina de la Dirección, parece que cuando el art. 32 LH establece que *Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero* no distingue entre acuerdos unánimes o mayoritarios; se diría que el que adquiere un elemento de la propiedad horizontal tiene derecho a que se le respete la situación estatutaria existente en el momento de la presentación de su título; después se le podrá imponer un nuevo acuerdo mayoritario, pero en una junta en la que él haya podido participar y defender su postura; porque la junta no es solo un órgano de decisión, sino también de debate, y los que no tienen votos suficientes para vencer, pueden tener argumentos para convencer.

I.B.118. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2020)

Propiedad horizontal: **La rectificación de descripción de un local requiere acuerdo de la junta y consentimiento de su titular**

Se trata de una escritura otorgada el 30 de octubre de 1968, por la que se propone la modificación de la descripción de una finca registral que aparece dividida en propiedad horizontal. La Dirección, repitiendo su doctrina de la distinción entre actos colectivos de la junta y «aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios», confirma que, «por un lado, es necesario que el acuerdo en la junta de propietarios se adopte por unanimidad; en la medida en que la alteración de la descripción del edificio en su conjunto y de sus elementos independientes implica la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, debe estarse a lo que establece el art. 17.6 LPH»; además. por otro lado, «por exigencias de los principios de legitimación registral y tracto sucesivo, para inscribir cualquier modificación descriptiva que afecte directamente a alguno de los departamentos independientes de la propiedad horizontal, es necesario que preste su consentimiento el titular registral afectado (arts. 1.3, 20, 38 y 40 LH); y ha de ser el titular registral que lo sea en el momento de presentarse la escritura de modificación descriptiva a inscripción» (en este caso, el titular del local afectado por la modificación).

R. 01.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santander-4) (BOE 10.07.2020). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7655.pdf

I.B.119. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2020)

Inmatriculación: **La certificación de inicio del expediente del art. 203 LH debe ser la pedida por el notario**

Inmatriculación: **En la certificación de inicio del expediente del art. 203 LH el registrador debe exponer las dudas presentadas**

Se trata de un acta notarial de conclusión de un expediente para la inmatriculación de fincas. El registrador suspende la inscripción por existir dudas de que la finca a inmatricular coincida

con otra ya inscrita. El interesado recurre alegando que en la certificación expedida al inicio del expediente conforme a lo previsto en el procedimiento regulado en el art. 203 LH no se advirtió esta posible coincidencia. La Dirección señala que «el registrador, al tiempo de expedir la certificación [la inicial, para el expediente de inmatriculación del art. 203 LH] debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios; por tanto no sería procedente, si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, pretender plantearlas una vez concluida la tramitación del procedimiento». Pero en el caso concreto «el registrador expidió la certificación en respuesta a la solicitud formulada por el notario en el expediente y en dicha certificación se advirtió la posible coincidencia con otra finca inscrita y los motivos que llevan a dicha conclusión; [...] sin embargo, en el curso del procedimiento no se ha realizado ninguna actuación encaminada a disipar las dudas como pudiera ser la notificación al titular de la finca inscrita que pudiera resultar afectado o la aportación de algún certificado municipal; [...] la certificación a la que se refiere el escrito de recurso es otra distinta, solicitada por el propio interesado y expedida dos meses antes del inicio del expediente».

R. 01.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vélez Málaga - 2) (BOE 10.07.2020). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7656.pdf

En realidad, lo que no es procedente o, más bien, no es correcto por parte del registrador es no expresar las dudas sobre la inmatriculación al comienzo del expediente; pero si no lo ha hecho, debe hacerlo cuando esas dudas se le presenten, asumiendo su responsabilidad civil, e incluso la disciplinaria (art. 127 RH, aunque de dudosa vigencia); como tantas veces ha dicho la Dirección (ver, por ejemplo, R. 26.02.2020), «la primacía del principio de legalidad exige, para evitar la práctica de asientos contrarios a la legalidad vigente, permitir que el registrador pueda apreciar la existencia de defectos incluso aunque no los hubiera apreciado en una calificación anterior»; eso es preferible a realizar conscientemente una doble inmatriculación.

I.B.120. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2020)

Herencia: **Interpretación del testamento ológrafo**
Herencia: **Sustitución fideicomisaria: Interpretación de que existe aunque no se exprese técnicamente**

Se trata de una escritura de partición de herencia con varias fincas inscritas a nombre de persona distinta de los causantes. El registrador de la propiedad deniega la inscripción solicitada por ese motivo (art. 20 LH), y por entender que las fincas no han llegado a entrar en su patrimonio, «a tenor de la sustitución fideicomisaria que estableció en su testamento la titular registral. La presentante no recurre el primero de los defectos pero sí la interpretación que hace el registrador del testamento de la causante, y niega la existencia de dicha sustitución». La Dirección señala cómo se trata de un testamento ológrafo, «en el que, a diferencia del autorizado notarialmente, no existe razón para presumir un uso técnico de las palabras por la testadora» (ver las S. 19.12.2006, S. 25.11.2014 o S. 21.06.2018), y entiende que realmente hay una sustitución fideicomisaria,

aunque el testador no utilice expresamente los términos «sustitución» ni «fideicomiso» y se refiera a la fiduciaria como «heredera», «nombra a su nieta como fiduciaria al señalar que 'disfrute ella de todo lo mío con atribuciones como propios', y nombra heredera fideicomisaria a su hija ('a su muerte pasará lo mío si vive su madre a ella') y como fideicomisario a determinar 'a la persona de mi sangre que por derecho le corresponda'».

R. 01.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Coruña - 3) (BOE 10.07.2020). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7657.pdf

I.B.121. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2020)

Inmatriculación: **No puede repetirse la cancelada por falta de edictos cuando la finca ya está inmatriculada a favor de otros**

Se debate en el presente recurso si habiéndose cancelado un asiento de inmatriculación por falta de publicación del edicto correspondiente en el plazo previsto en el art. 298 RH, en la redacción vigente entonces, puede volverse a inscribir la escritura de compraventa que motivó la inmatriculación o por el contrario lo impide el hecho de que se haya inmatriculado en el ínterin por los herederos del transmitente» (ver arts. 205 LH y 298 RH anteriores a la redacción del primero por L. 13/2015). La Dirección confirma que «los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales (cfr. art. 1 LH) por lo que, habiendo sido cancelada correctamente la inmatriculación, y estando en la actualidad inscrita la finca a nombre de personas distintas del transferente, procede suspender el título por falta de tracto sucesivo (art. 20 LH)».

R. 01.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cogolludo) (BOE 10.07.2020). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7658.pdf

El recurrente alegaba la suspensión de los efectos de la fe pública durante dos años desde la inmatriculación (art. 207 LH); pero no se trata de protección de la fe pública (que nunca protege al inmatriculante, ni en esos dos años ni después), sino de tracto sucesivo o quizá, más exactamente, de que no se puede inmatricular una finca que ya está inmatriculada; por eso dice la Dirección que, aunque hayan inmatriculado los herederos del que fue vendedor en la compraventa cuya inmatriculación se canceló, «la pretensión de volver a inmatricular a nombre del recurrente tendrá que ejercitarse en procedimiento adecuado, no siendo el recurso gubernativo el cauce procesal adecuado».

De todas, formas la resolución solo tiene un interés transitorio.

I.B.122. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2020)

Hipoteca: **Constitución: No puede fijarse un vencimiento superior al de la obligación garantizada**

Se confirma la calificación registral en el sentido de que «no es posible fijar un vencimiento para la hipoteca superior al de la obligación garantizada, pues, al ser la hipoteca accesoria de la obligación, aquélla se extingue al extinguirse la misma (se fijaba un plazo de vencimiento de la hipoteca, y la fecha de vencimiento del aval garantizado, dos años antes).

R. 01.06.2020 (Avalis de Catalunya, S.G.R., contra Registro de la Propiedad de Badalona-1) (BOE 10.07.2020). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7659.pdf

I.B.123. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 10 DE JULIO DE 2020)

Impuestos: **Justificación del pago mediante recibo que identifica los detalles del expediente**

«Se trata de dilucidar en este expediente si a efectos de levantar el cierre registral impuesto por el art. 254 LH, y para el caso concreto del impuesto sobre sucesiones y donaciones, es suficiente el recibo de presentación del modelo del Impuesto en el Registro de la Administración Autonómica competente, o si es necesario, además, justificar el pago del Impuesto o su exención o no sujeción». La Dirección señala cómo las R. 15.12.1997 y R. 23.07.1998 admitieron «que se pueda acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales por medios distintos a la aportación de la carta de pago del impuesto»: y estima el recurso en el caso concreto, porque se acompaña recibo de la presentación de los modelos 660 y 650, en el Registro de la Agencia Tributaria de la Comunidad Autónoma de Cataluña, que no se limita a justificar la mera presentación sino que permite identificar el expediente, las cantidades satisfechas en la autoliquidación y obtener copia de la carta de pago relativa al documento presentado, es decir acredita que se ha efectuado el pago».

R. 01.06.2020 (Notario Mariano-José Gimeno Valentín-Gamazo contra Registro de la Propiedad de Cervera) (BOE 10.07.2020). (7)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/10/pdfs/BOE-A-2020-7660.pdf

I.B.124. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 14 DE JULIO DE 2020)

Título inscribible: **Lo es el pago de dividendo en especie mediante la transmisión de una finca**

Sociedad anónima: **Dividendos: Es título inscribible el pago de dividendo en especie mediante la transmisión de una finca**

Una sociedad anónima entrega al único socio un dividendo en especie mediante la transmisión del pleno dominio de una finca. La Dirección reitera que es necesaria la expresión de causa en los títulos inscribibles, pero, «constatada en la escritura calificada cuál la causa de la transmisión, y no cuestionada su licitud como hábil para amparar la transmisión patrimonial, la calificación en cuanto a ella se agota en los extremos que resultan de la referida certificación de acuerdos sociales, expe-

dida, bajo su responsabilidad, por quien está legitimado para ello, de modo que no cabe extenderla al examen de la existencia misma de los dividendos resultantes dicha certificación».

R. 20.03.2020 (Alberto Menéndez, S.A.U. y Grupo Menéndez Corp, S.L., contra Registro de la Propiedad de Gijón-2) (BOE 14.07.2020).

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/14/pdfs/BOE-A-2020-7834.pdf

I.B.125. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 14 DE JULIO DE 2020)

Anotación preventiva de suspensión: **Solo procede cuando el defecto señalado por el registrador es subsanable**

Pendiente de resolverse un recurso gubernativo (el que dio lugar a la R. 20.01.2020), el interesado presenta al Registro instancia en la que solicita que se practique anotación preventiva del derecho de propiedad al amparo de lo previsto en los arts. 323.3 y 42.9 LH (o sea, anotación preventiva de suspensión). Dice la Dirección que «no cabe pedir ni obtener la anotación preventiva contemplada en el art. 42.9 LH, pues tal anotación sólo está prevista que la solicite *el que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable,* y el defecto en cuestión era insubsanable.

R. 20.03.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Tremp) (BOE 14.07.2020).

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/14/pdfs/BOE-A-2020-7835.pdf

I.B.126. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 23 DE JULIO DE 2020):

Rectificación del Registro: **Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH**

«Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción. [...] El registrador deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH, oponiendo dudas de invasión de dominio público, a la vista de la oposición de un titular registral colindante y de la formulada por la Administración Pública, relativa a la invasión de un callejón». La Dirección estima «justificadas las dudas del registrador, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica; oposición que es terminante y pone de manifiesto una situación de alteración de la configuración física de la finca que implicaría invasión de dominio público, circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria»; y concluye que «no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada, [...] sin que por otra parte el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica o el recurso contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del contenido de dicha resolución municipal (cfr. R. 10.10.2017)».

R. 01.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Pamplona-4) (BOE 23.07.2020). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/23/pdfs/BOE-A-2020-8402.pdf

Alega también el recurrente que el callejón no es tal, sino un espacio común entre edificaciones de los previstos en el Fuero Nuevo de Navarra. La Dirección no puede entrar en esa alegación al haber sido formulada extemporáneamente, en el escrito de recurso (art. 326 LH); pero señala que, aunque se acogiera esa tesis, «no queda acreditado que la representación gráfica de la finca no invada dicho espacio».

I.B.127. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 23 DE JULIO DE 2020):

Título inscribible: **Además del consentimiento del titular es necesario un título material**

Propiedad horizontal: **Para la inscripción del derecho de vuelo es necesario un título material de adquisición**

Propiedad horizontal: **Validez y requisitos de la cláusula de libre división o agrupación de los departamentos**

Propiedad horizontal: **La cláusula de libre división de los departamentos requiere de método de cálculo de nuevas cuotas**

Con consentimiento de los dos titulares de la propiedad horizontal se declara una nueva planta, adquirida, según se dice, en ejercicio del derecho de vuelo. La Dirección confirma que «para que tenga acceso registral cualquier modificación, objetiva o subjetiva, que afecte a una finca inscrita, es condición necesaria –y no siempre suficiente, si de tal alteración o rectificación pudieren resultar afectados terceros– que conste en instrumento público el consentimiento de los titulares registrales –lo que aquí ocurre–, consentimiento que ha de venir articulado, en su caso, en un título material idóneo, salvo que haya recaído la correspondiente sentencia judicial –dictada en un proceso del que aquéllos hayan sido parte– en que así se ordene (vid. 10.06.2009, R. 23.08.2011, R. 29.05.2012 y R. 02.04.2013)»; en el caso concreto, «aunque reúne el consentimiento de todos los interesados, el título no es idóneo pues no contiene una cesión de derecho de vuelo sino una adquisición por usucapión, que a la registradora no corresponde apreciar». Por otra parte, se rechaza también la inscripción de una cláusula estatutaria de la propiedad horizontal, de libre división de los departamentos sin acuerdo de la junta, porque «no se determina el método de cálculo para la fijación de las cuotas» y, como decía la R. 07.05.2014, «el acuerdo [de la junta] será inevitable en aquellos casos en los que no se establezca en la cláusula estatutaria el método de cálculo para la fijación de dichas cuotas, circunstancia que por sí sola constituiría un obstáculo para el acceso al Registro de la Propiedad de la cláusula exoneradora, dado que sería necesario en todo caso al acuerdo de junta para su fijación, perdiendo su sentido dicha cláusula; la determinación del sistema de cálculo es además una exigencia dimanante del principio de seguridad jurídica...».

R. 03.06.2020 (Notario José Delgado Terrón contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana - 3) (BOE 23.07.2020). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/23/pdfs/BOE-A-2020-8403.pdf

En el caso concreto se alegaba un confuso título, mezcla de derecho de vuelo y herencia; si se hubiese alegado la adquisición por usucapión y todos los titulares hubiesen estado de acuerdo, no parece que hubiera obstáculo para la inscripción.

Sobre la cláusula de libre división de los departamentos, ver resolución citada.

I.B.128. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 23 DE JULIO DE 2020):

Reanudación del tracto: **No procede el expediente cuando se ha adquirido del titular registral o sus herederos**

Reanudación del tracto: **No procede el expediente cuando existe la titulación intermedia**

Se rechaza la inscripción de un acta notarial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido (art. 208 LH): «Como se ha reiterado por esta Dirección General, no hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos (cfr. R. 18.03.2000, R. 17.02.2012, R. 02.10.2014 y R. 23.10.2014 [ver actualmente, también, art. 208 LH])». En este caso había más transmisiones, porque el argumento del registrador era que «no existe interrupción del tracto ya que se encuentra documentada en forma pública la cadena de transmisiones desde el titular registral hasta el promotor, existiendo, en concreto, dos escrituras públicas»; y la Dirección, siguiendo la doctrina de la R. 01.06.2017, aplica también el criterio de que la reanudación del tracto sucesivo «es un medio excepcional para lograr la inscripción, [... y] esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros» o, más concretamente, «la utilización del medio excepcional del expediente para la reanudación del tracto para lograr la inscripción de transmisiones dominicales por quien no tiene poder de disposición para ello o cuando no ha tenido lugar una transmisión válida» (como parece que ocurría en el caso concreto, en el que en una de las escrituras uno de los cónyuges había dispuesto de un bien ganancial sin consentimiento del otro).

R. 03.06.2020 (Notario Emilio-María García Alemany contra Registro de la Propiedad de Alcalá la Real) (BOE 23.07.2020). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/23/pdfs/BOE-A-2020-8404.pdf

I.B.129. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 23 DE JULIO DE 2020):

Anotación preventiva de embargo: **Después del convenio concursal debe sujetarse a él si no es por créditos contra la masa**

Concurso de acreedores: **Después del convenio un embargo debe sujetarse a él si no es por créditos contra la masa**

Encontrándose el deudor en situación de concurso y con convenio de acreedores aprobado, se practicó anotación preventiva de embargo, en cuya ejecución se ordena ahora certificación

de dominio y cargas con la consiguiente nota marginal de expedición. La registradora considera necesario acreditar si la anotación preventiva de embargo es por crédito concursal o es contra la masa; pues las ejecuciones de créditos contra la masa nacidos después de la declaración del concurso son válidas y no requieren de la intervención del juez de lo mercantil (ver R. 04.07.2016), mientras que en los créditos concursales habría que aplicar el convenio, que no se aporta, y el impago de los créditos concursales provocaría la rescisión del convenio y la apertura de la liquidación (art. 140 L. 22/09.07.2003, Concursal). Pero la Dirección, aun reconociendo la importancia de la distinción, dice que la valoración de si el crédito era crédito concursal, a los efectos de examinar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el convenio, o contra la masa, «debió efectuarse por el registrador al calificar el mandamiento que ordenaba la anotación, [...] debe suponerse que dichos extremos se comprobaron y se entendió que no había obstáculo para su extensión, [...] quedando el asiento practicado bajo la salvaguarda de los tribunales conforme al art. 1 LH, por lo que no hay motivo para no expedir la certificación de cargas indicativa de la continuidad del procedimiento».

R. 03.06.2020 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Gijón-3) (BOE 23.07.2020). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/23/pdfs/BOE-A-2020-8405.pdf

> Señala también la Dirección que «distinto sería el supuesto de una anotación preventiva extendida con anterioridad al concurso, pues en este caso la solicitud de certificación significaría la reanudación de un procedimiento suspendido por su declaración, en cuyo caso sería procedente exigir la acreditación de la clase de crédito objeto de ejecución, o al supuesto de expedición de una certificación de titularidad y cargas que indique el inicio de un proceso de ejecución hipotecaria, cuando la deudora e hipotecante se encuentre en situación legal de concurso, habiéndose aprobado el convenio en virtud de sentencia, en cuyo caso resulta fundamental que quede claramente establecida la condición del bien en cuestión, en este caso la finca hipotecada, como necesario para la continuidad de la actividad profesional o empresarial y la calificación del registrador debe extenderse a la exigencia de dicha circunstancia».

I.B.130. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020)

Publicidad registral: **Denegación de certificación para el traslado de finca a otro Registro**

Se trata de un recurso interpuesto por la registradora de la propiedad de Barcelona-12 contra el registrador de Barcelona-11 por negarse a expedir una certificación registral para el traslado de una finca de este Registro al primero (arts. 2 y 3 RH). La Dirección desestima el recurso porque resulta del expediente que la finca corresponde al 11 según el criterio fijado en el decreto de demarcación, RD. 172/2007, que es el de entrada por determinada calle.

R. 01.06.2020 (Registradora Celia Tornel García contra Registro de la Propiedad de Barcelona-11) (BOE 24.07.2020). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8492.pdf

I.B.131. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020)

***Hipoteca:* Ejecución: Entrega del precio del remate cuando no resultan terceros de la certificación de cargas**

«El presente recurso tiene como objeto la negativa a la inscripción de un decreto de adjudicación y su correspondiente mandamiento de cancelación de cargas dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria, puesto que, según la nota de calificación, el importe de lo entregado al acreedor por cuenta del precio de adjudicación supera los límites de la responsabilidad hipotecaria reflejados en la inscripción de hipoteca». La Dirección estima el recurso porque «solo existe una anotación preventiva de embargo posterior a dicha inscripción de hipoteca, pero practicada después de haberse expedido la preceptiva certificación de dominio y cargas; por tanto, el acreedor favorecido por la citada anotación preventiva estaba advertido por la nota marginal extendida en cumplimiento de lo establecido en el art. 688.2 LEC de la existencia del procedimiento de ejecución hipotecaria, siendo de su exclusiva responsabilidad comparecer en dicho procedimiento en defensa de sus derechos, entre los que se encuentra el solicitar el depósito a su favor de la parte del precio de adjudicación que exceda del límite de la cifra de responsabilidad hipotecaria por los distintos conceptos».

R. 02.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Bilbao-13) (BOE 24.07.2020). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8493.pdf

I.B.132. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020)

***Propiedad horizontal:* No puede modificarse un elemento privativo sin inscribir previamente el régimen**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias (ver R. 17.10.2010, R. 27.11.2013, R. 12.11.2014 y R. 05.09.2019). En este caso el propietario de un departamento de una propiedad horizontal de hecho constituía sobre él una subcomunidad, sin contar con los demás propietarios. La Dirección considera necesaria la previa inscripción de la propiedad horizontal matriz.

R. 02.06.2020 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 3) (BOE 24.07.2020). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8494.pdf

I.B.133. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 y 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020)

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

Se plantea en este expediente si, remitida al Ayuntamiento certificación de la inscripción de obra nueva realizada conforme a lo dispuesto en el art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, es procedente la constancia registral del contenido de la resolución que posteriormente remite al Registro en contestación a la referida comunicación. La Dirección entiende inscribile «la determinación de que la edificación inscrita 'no cuenta con licencia de obras y tiene la consideración de actuación clandestina', al igual que la propia situación de fuera de ordenación por transcurso del plazo de prescripción o caducidad correspondiente, en el que se está constatando un hecho objetivo, con base legal y reconocido por el propio interesado al instar la vía del art. 28.4 RDLeg. 7/2015, contenido que debe tener reflejo registral en virtud de la resolución dictada al amparo del citado artículo»: por esa razón «debe considerarse improcedente la exigencia de aportar los informes técnicos, documentos y demás elementos probatorios en los que el órgano municipal competente se basa al emitir una resolución administrativa cuyo contenido se pretende hacer constar en el Registro de la Propiedad, pues basta a efectos registrales que se dicte por el órgano municipal que tenga atribuida legamente la competencia, siguiendo el procedimiento establecido y que el concreto acto administrativo sea certificado por el titular de la fe pública municipal», lo que concuerda también con el ámbito de la calificación registral de documentos administrativos según el art. 99 RH.

R. 02.06.2020 (Ayuntamiento de Escalona contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 24.07.2020). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8495.pdf

R. 03.06.2020 (Ayuntamiento de Escalona contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 24.07.2020). (12)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8503.pdf

Sobre esta materia pueden verse las cuatro R. 08.08.2019.

I.B.134. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020)

***Hipoteca:* Ejecución: Inscripción de la ejecución por una entidad que había transmitido el crédito hipotecario**

Se trata de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados en el que aparece como ejecutante una entidad que había cedido la hipoteca, según resulta de la inscripción de la cesión, sin que conste que se haya producido la correspondiente sucesión procesal. Dice la Dirección que «la constancia de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas (arts. 656 y 688 LEC) advierte a cualquier tercero de esta circunstancia y le permite personarse en el procedimiento y ejercer las actuaciones que a su derecho convengan»; de manera que el cesionario titular registral de la hipoteca «pudo haberse personado en el proceso solicitando la correspondiente sucesión procesal» (art. 17 LEC); por lo que concluye que «ningún obstáculo deriva de los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo para acceder a la inscripción del decreto de adjudicación».

R. 02.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Palma de Mallorca - 6) (BOE 24.07.2020). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8496.pdf

Como también explica la Dirección, varias resoluciones (ver por todas R. 11.07.2016) han contemplado el caso inverso, en el que el ejecutante era el cesionario del crédito hipotecario que no había inscrito la cesión; en aquellos casos se consideró necesaria la previa inscripción de la hipoteca en favor del ejecutante. Aunque dice la Dirección que no es lo mismo, porque, aunque el art. 130 LH presupone que el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados ha de basarse en el contenido de la inscripción de hipoteca, la diferencia está en que «la entidad mercantil adquirente por vía de cesión de la titularidad del crédito hipotecario, ha tenido conocimiento al inscribir su derecho de la pendencia de un procedimiento de ejecución de la referida hipoteca...».

I.B.135. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020)

División y segregación: **Deben constar las representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas segregadas y del resto**

Catastro: **No puede hacerse constar la representación gráfica georreferenciada por certificación no coincidente con la descripción de la finca**

Descripción de la finca: **No puede hacerse constar la representación gráfica georreferenciada por certificación no coincidente con la descripción de la finca**

Se presenta en el Registro la misma escritura de segregación que dio lugar a la R. 28.11.2019, acompañada ahora de un acta complementaria. La registradora señala como defecto que no se aportan las representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas segregadas y del resto (exigida por el art. 9 LH en toda segregación), toda vez que determinadas parcelas presentan una diferencia desproporcionada de cabida entre la catastral y la que consta en el Registro, por lo que no se puede usar la cartografía catastral. La Dirección confirma la necesidad de las representaciones gráficas, sin que sea equivalente la constancia de la referencia catastral, que «sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica [ver R. 04.12.2013]; para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente (arts. 9.b y 199 LH)»; también podrá tramitarse el expediente notarial de rectificación de descripción de fincas previsto en el art. 201 LH, «en el que podrán practicarse las actuaciones precisas para disipar las dudas alegadas por la registradora», o bien acudir al juicio declarativo a que se refiere el art. 198 LH.

R. 02.06.2020 (Consfri, S.A., contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey - 1) (BOE 24.07.2020). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8497.pdf

I.B.136. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020)

Rectificación del Registro: **El procedimiento del art. 199 LH se inicia a instancia del titular y no de oficio**

Rectificación del Registro: **El procedimiento del art. 199 LH se entiende solicitado cuando se rectifica la descripción**

Se trata de una escritura de herencia en la que se adjudica una finca que figura inscrita sin que conste la superficie del solar, pero en el título se le atribuye una extensión determinada, y se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela con superficie igual y con situación y linderos coincidentes con la finca registral. La registradora suspende la inscripción por estimar que es preciso solicitar expresamente la tramitación de un procedimiento para la rectificación descriptiva, bien el regulado en el art. 199 LH (registral) o bien el previsto en el art. 201 LH (notarial). La Dirección reitera que la consignación registral de una superficie que antes no constaba, «sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora, por lo que ha de estar dotada de las debidas garantías», y tramitarse por los procedimientos de los arts. 199 o 201.1 LH; «la cuestión que se plantea es si es posible entender tácitamente solicitada la iniciación de la tramitación del procedimiento del art. 199 LH; y entiende que, aunque «el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador, [...] esta solicitud puede considerarse implícita en el documento, ya que, según el criterio de la letra a.2 Res. Circ. 03.11.2015, «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».

R. 02.06.2020 (Notaria María-Jesús Fuente García-Ganges contra Registro de la Propiedad Marchena) (BOE 24.07.2020). (7)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8498.pdf

I.B.137. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020)

Rectificación del Registro: **Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH**

«Es objeto de este expediente la denegación de una inscripción de representación gráfica catastral de una finca y consiguiente rectificación de su descripción. [...] El registrador deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH, oponiendo dudas de identidad acerca de la representación gráfica aportada, existiendo, además, oposición de un colindante». La Dirección considera fundadas las dudas, ya que «el registrador pone de manifiesto de forma clara y razonada en su calificación una serie de circunstancias que justifican la negativa a inscribir la representación gráfica, como son la previa existencia de segregaciones habiéndose determinado con exactitud el resto de la finca, así como la posterior adquisición y declaración de obra nueva por el interesado con la misma superficie, y la oposición fundamentada de propietarios colindantes, que pone de manifiesto el conflicto sobre la titularidad de una

concreta franja de terreno; [...] las dudas expuestas por el registrador son corroboradas por el propio recurrente, quien reconoce en su escrito de recurso la existencia de negocios jurídicos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro».

R. 02.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Sagunto-1) (BOE 24.07.2020). (8)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8499.pdf

I.B.138. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020)

Titular registral: **Necesidad de que consten las circunstancias personales**
Descripción de la finca: **Es necesario que conste en el título inscribible**

La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones basada en los arts. 9 LH y 51 RH; en este caso, se trataba de un convenio regulador en el que se atribuía el uso y disfrute de la vivienda familiar a una hija.

R. 02.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Sevilla-3) (BOE 24.07.2020). (9)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8500.pdf

I.B.139. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020)

Documento judicial: **Las sentencias declarativas o constitutivas son directamente inscribibles**
Documento judicial: **Sólo llevan aparejada ejecución las resoluciones de condena y las de homologación de transacciones y acuerdos**

Se trata de una sentencia firme. La Dirección confirma la negativa registral a la inscripción en cuanto a aquellos extremos que no tienen trascendencia registral y están encaminados a una rectificación catastral, no del Registro, o por que exigen una actuación posterior de los condenados, no del registrador, como es la de dejar la porción del solar correspondiente a determinada parcela en la situación que tenía antes de determinadas alteraciones y por tanto libre de la obra ilegal, lo que llevará consigo en su momento la correspondiente rectificación de la declaración de la obra nueva declarada e inscrita. Pero estima que debe inscribirse la sentencia en el punto en que ordena cancelar una referencia catastral, cabida y linderos de la parcela, así como los posteriores asientos de agrupación, segregación, enajenación, hipoteca o gravamen de cualquier tipo. Pues, como ha dicho la Dirección en otras ocasiones (cfr. R. 20.04.2002, R. 06.02.2012, R. 07.05.2012 o R. 22.07.2015), las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro (art. 521 LEC), salvo las dictadas en rebeldía (art. 524 LEC).

R. 02.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Laguardia) (BOE 24.07.2020). (10)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8501.pdf

I.B.140. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020)

Urbanismo: **No puede rectificarse una reparcelación firme e inscrita sin consentimiento de los titulares**

«La rectificación de un proyecto de compensación ya inscrito exige el consentimiento de los titulares del dominio o de los derechos reales sobre las fincas registrales resultantes afectados por la misma, en cuanto que son quienes tienen el poder de disposición sobre tales fincas o derechos reales tras la inscripción del proyecto; ello, sin perjuicio de tener que cumplirse, si procede, las disposiciones administrativas que resulten aplicables a la rectificación que se pretenda en cada caso concreto». Antes de la reparcelación se había constituido hipoteca sobre una finca, de la que después se había segregado una porción y adjudicado el resto a la Tesorería General de la Seguridad Social; al no haberse distribuido la responsabilidad hipotecaria, el resto y la finca adjudicada en reemplazo de la segregada siguieron gravados con la hipoteca. El Ayuntamiento pretendía la cancelación de la hipoteca respecto a ese resto, por ser incompatible con el planeamiento al quedar adjudicada a la Tesorería como bien demanial destinado a equipamiento sanitario. Dice la Dirección que, contra lo que sostiene el recurrente, «no nos encontramos ante la rectificación de un simple error material del proyecto de equidistribución, ni ante un supuesto de rectificación de error, material o de concepto, en la inscripción del art. 40.1.c LH, sino en el supuesto de rectificación del art. 40.1.d LH, es decir, por defecto del título que hubiere motivado la inscripción»; por tanto, «la rectificación del asiento registral exigirá, como lo hubiera exigido la concreción de la responsabilidad hipotecaria en el proyecto de equidistribución, el consentimiento de los titulares registrales afectados, es decir, del dominio y de la hipoteca, o, en su defecto, sentencia judicial firme en que los mismos hubieran sido parte».

R. 02.06.2020 (Ayuntamiento de Tarragona contra Registro de la Propiedad de Tarragona-1) (BOE 24.07.2020). (11)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8502.pdf

I.B.141. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020)

Publicidad registral: **El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial**

Publicidad registral: **No puede darse publicidad para finalidades distintas de las propias de la institución registral**

Publicidad registral: **El Registrador ha de calificar el interés legítimo y qué datos ha de incluir o excluir de la información**

Publicidad registral: **Publicidad y protección de datos**

«Debe confirmarse la actuación del registrador al denegar la emisión de la certificación con constancia del domicilio de los titulares registrales, dato personal que carece de transcendencia jurídico-patrimonial, tratándose de un dato de carácter personal carente de protección tabular y ajeno a la finalidad propia de la institución registral y de la publicidad que la misma ofrece, sin que se haya justificado interés legítimo al efecto por el solicitante. [...] Conforme a

lo dispuesto en los arts. 221 y 222 LH y 332 RH, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes o derechos inscritos, y dicho interés se ha de justificar ante el registrador». La Dirección repite una vez más (ver, por ejemplo, R. 30.05.2014, R. 25.11.2016, R. 11.12.2017 y R. 09.01.2018) la doctrina de que el interés en la consulta del Registro ha de ser conocido, directo y legítimo; y la información debe cumplir las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal, especialmente las de la LO. 3/05.12.2018, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Personales, aunque la materia «ya había sido objeto de atención desde mucho antes de la existencia de una legislación específica sobre protección de datos (vid. Res. Circ. 08.04.1983 e Instr. 05.02.1987)»; de ella se deriva que «los datos sensibles de carácter personal o patrimonial contenidos en los asientos registrales no podrán ser objeto de publicidad formal ni de tratamiento automatizado, para finalidades distintas de las propias de la institución registral; [...] la S.TS (3.ª) 07.06.2001 confirma la necesidad de expresar la causa y finalidad de la consulta para que el registrador pueda, no sólo calificar la concurrencia de interés legítimo, sino también para que pueda velar por el cumplimiento de las normas sobre protección de datos de carácter personal; [...] todo ello supone que el registrador ha de calificar, no sólo si procede o no procede expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho (en el caso del Registro de la Propiedad) que se solicita, sino también qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información, pues cabe perfectamente que puedan proporcionarse ciertos datos registrales y no otros».

R. 03.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-6) (BOE 24.07.2020). (13)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8504.pdf

I.B.142. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 07.03.2017, R. 17.01.2019 y R. 06.02.2019) (art. 524.4 LEC).

R. 03.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Madrid-37) (BOE 24.07.2020). (14)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8505.pdf

I.B.143. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020)

Rectificación del Registro: **Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH**

Rectificación del Registro: **Sobre la anotación preventiva por imposibilidad del registrador en el expediente del art. 199 LH**

Tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH y denegada la inscripción de la representación gráfica, la Dirección considera fundadas las dudas de la registradora, ya que «la oposición de los colindantes se fundamenta con diversa documentación que se aporta al expediente, que pone de manifiesto el conflicto sobre la concreta ubicación y perímetro de la finca», además de una gran desproporción entre la superficie registral y la resultante de la representación gráfica catastral aportada, todo lo cual impide apreciar la correspondencia entre las dos descripciones. El asunto es más complicado, porque el registrador anterior había inscrito e iniciado el procedimiento del art. 199 LH, para el que tomó anotación preventiva por imposibilidad del registrador, según lo dispuesto en el punto 2 Res. Circ. DGRN 03.11.2015 (explica que «se trata ésta, no de una anotación preventiva por defectos subsanables, sino de una anotación preventiva por imposibilidad del registrador que, ante la eventual imposibilidad de cumplimentar la tramitación íntegra del procedimiento previsto en el art. 199 LH durante la vigencia del asiento de presentación, esta Dirección General convino en la necesidad de su práctica que, por un criterio de prudencia, debe practicarse en los quince últimos días de vigencia del asiento de presentación»); ante el resultado negativo del expediente, la registradora actual canceló la anotación preventiva; pero el recurrente creía que se había cancelado la compraventa (inscripción y anotación preventiva se practicaron en un solo asiento) y mezclaba en el recurso problemas como la competencia de la registradora para continuar el expediente iniciado por otro registrador, la salvaguardia judicial de la inscripción o la notificación al notario de la calificación negativa; respecto de esta última, dice la Dirección que nada había que notificar, puesto que la compraventa se había inscrito y la denegación de la representación gráfica no era denegación de nada pedido en la escritura.

R. 03.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden) (BOE 24.07.2020). (15)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8506.pdf

I.B.144. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 24 DE JULIO DE 2020)

Rectificación del Registro: **El expediente del art. 199 LH es aplicable a cualquier exceso de cabida**

Se trata de «si es inscribible la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción. [...] El registrador deniega la inscripción solicitada, antes de la tramitación del expediente previsto en el art. 199 LH, oponiendo que existe desproporción entre la superficie de la finca respecto a la de la representación gráfica aportada, [...] pero no expresa además de tal diferencia superficial ningún motivo (como alteraciones de linderos, procedencia de la finca, previos excesos de cabida, modificaciones en antecedentes catastrales, etc.) que justifique las dudas de identidad o dicha falta de correspondencia ni la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias o negocios traslativos no formalizados debidamente y que no hayan tenido un adecuado acceso al Registro». Y así, la Dirección estima el recurso, pues «el procedimiento previsto en el art. 199 LH es aplicable incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos».

R. 03.06.2020 (Notario Francisco Javier Olmedo Castañeda contra Registro de la Propiedad Escalona) (BOE 24.07.2020). (16)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8507.pdf

R. 03.06.2020 (Notario Francisco Javier Olmedo Castañeda contra Registro de la Propiedad Escalona) (BOE 24.07.2020). (17)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8508.pdf

R. 03.06.2020 (Notario Francisco Javier Olmedo Castañeda contra Registro de la Propiedad Escalona) (BOE 24.07.2020). (18)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/24/pdfs/BOE-A-2020-8509.pdf

> No obstante, la Dirección recuerda que, como se ha reiterado en numerosas ocasiones (cfr., entre otras, R. 01.08.2018, R. 28.03.2019 o R. 30.04.2019), «en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de este procedimiento y deberá ser objeto de calificación por el registrador»; y también (como en R. 05.12.2018), que «aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el art. 9.b LH), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento 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».

I.B.145. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

***Hipoteca:* Constitución: Excepción a las normas L. 5/2019 cuando el prestatario es empleado del prestamista**

Se trata de una escritura de préstamo garantizado con hipoteca sobre la vivienda habitual adquirida en ese mismo día, concedido por una entidad bancaria a una empleada «en las condiciones establecidas por el vigente convenio colectivo de las Cajas y Entidades Financieras de Ahorro». La registradora objeta que «no cabe pactar un interés moratorio diferente al fijado legalmente en el art. 114.3 LH, es decir, diferente a la adición de tres puntos al interés remuneratorio pactado». Dice la Dirección que tanto el art. 2.4 L. 5/15.03.2019, de los contratos de crédito inmobiliario, como el art. 3.2.b Dir. UE 2014/17 excluyen de su regulación los préstamos *concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuya tasa anual equivalente sea inferior a la del mercado, y que no se ofrezcan al público en general.* Como quiera que la registradora no negaba esto, sino que consideraba aplicable el art. 114.3 LH, dice la Dirección que el interés de demora a que se refiere ese artículo «debe ser entendido atendiendo a la interpretación literal y teleológica de la Dir. UE 2014/17, como un tipo legal máximo respecto de la entidad prestamista, pero no respecto del prestatario que tenga la consideración de consumidor; el art. 28.3 Dir. UE 2014/17 autoriza un *recargo adicional* (interés de demora) del que los

estados miembros deben fijar *el valor máximo;* de otra forma, «carecería de sentido la finalidad de protección de la Directiva 93/13/CEE frente a cláusulas abusivas si no existiera la posibilidad para el consumidor de reducir el tipo máximo del interés de demora fijado por la ley o incluso de no pactarse tipo de interés de demora alguno».

R. 05.04.2020 (Liberbank, S.A.», contra Registro de la Propiedad de Gandía-2) (BOE 30.07.2020). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8791.pdf

Sobre préstamo de entidad bancaria a un empleado (o a este y a su cónyuge o pareja de hecho), ver también R. 20.12.2019 y su comentario. Obsérvese ahora que las reflexiones de la Dirección sobre interpretación favorable al consumidor empleado también serían aplicables al consumidor que no sea empleado, al que la Dirección ha venido aplicando, todavía, la dura letra del art. 114 LH, que, también es cierto, no admite muchas interpretaciones espiritualistas.

I.B.146. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Propiedad horizontal: **El acuerdo de limitación del arrendamiento vacacional requiere unanimidad**

Se trata de un acuerdo de comunidad en propiedad horizontal, adoptado por mayoría de cerca del 80 %, por el que se modifican los estatutos en el sentido de que «las viviendas o pisos del edificio no podrán destinarse a alquiler vacacional, apartamento turístico o vivienda de uso turístico que suponga la explotación de la vivienda como uso hotelero». El registrador niega la inscripción por falta de unanimidad en el acuerdo (art. 17 LPH). Ciertamente, el art. 17.12 LPH, introducido RDL. 7/01.03.2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, reduce la mayoría necesaria para limitar o condicionar el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas (3/5 de propietarios y cuotas), pero eso «no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es el mero alquiler vacacional en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística».

R. 05.04.2020 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-25) (BOE 30.07.2020). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8792.pdf

I.B.147. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Bienes gananciales: **La disolución de comunidad con participación ganancial requiere consentimiento del cónyuge**

Comunidad: **La disolución de comunidad con participación ganancial requiere consentimiento del cónyuge**

Se trata de una escritura de disolución de comunidad en la que un comunero tiene inscrita su participación indivisa con carácter presuntamente ganancial. El registrador suspende la inscripción por entender que es necesario el consentimiento del cónyuge de ese titular (arts. 1377 C.c., 20 LH y 94.3 RH); mientras que el notario alega que la extinción de la comunidad no tiene carácter dispositivo. La Dirección se hace eco de la perplejidad de la doctrina sobre el carácter declarativo o dispositivo de la disolución de comunidad (incluso en el Tribunal Supremo la S. 12.04.2007 atribuye a la partición efectos determinativos o especificativos, mientras la S. 25.02.2011 insiste en su efecto modificativo del derecho de cada uno de los sujetos intervinientes); pero, en cualquier caso, «la extinción de comunidad excede del ámbito de los títulos meramente declarativos o que recojan una mera modificación física de la finca, como declaraciones de obra nueva, división horizontal sin disolución de comunidad, división material, agrupación o segregación y, por tanto, no resulta aplicable la norma del art. 94.2 RH, como pretende el recurrente, sino la del apartado 3 del mismo precepto, que exige el consentimiento del consorte o, en su defecto, autorización judicial».

R. 05.04.2020 (Notario Eduardo-Sebastián Amat Alcaraz contra Registro de la Propiedad de Lorca-1) (BOE 30.07.2020). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8794.pdf

I.B.148. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

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

Reanudación del tracto: **Aunque el promotor sea causahabiente del titular registral debe expedirse la certificación inicial**

Publicidad registral: **Expedición de certificación inicial de expediente de reanudación del tracto**

Se debate sobre la expedición de una certificación registral solicitada en virtud de copia autorizada de acta de iniciación de expediente de dominio de reanudación de tracto sucesivo interrumpido. «El registrador suspende su expedición por entender que no hay tracto sucesivo interrumpido al ser el promotor del expediente causahabiente del titular registral y no expresarse las circunstancias de extraordinaria dificultad que justificarían la no obtención de la titulación justificativa de la titularidad». Es cierto que, según el art. 208, reglas 1 y 2, LH, en tal caso no hay verdadera interrupción del tracto y no procede el expediente (ver precepto citado y, antes de su actual redacción, R. 30.05.1988, R. 29.04.2015 o R. 24.07.2012). Pero «lo procedente es expedir la certificación sin perjuicio de la calificación final que pueda hacer el registrador a la vista de las pruebas aportadas e incorporadas al acta final aprobatoria del expediente, donde podrán alegarse y justificarse las dificultades extraordinarias que permitan excepcionar la doctrina general de imposibilidad de tramitación del expediente por el promotor causahabiente del titular registral; [...] el notario así podrá finalizar la tramitación ante los obstáculos advertidos por el registrador, o seguir su tramitación, pudiendo entonces aportar pruebas o justificación suficiente de la procedencia del expediente que desvirtúen en su caso las dudas del registrador».

R. 05.04.2020 (Notario Alberto Blanco Pulleiro contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 2) (BOE 30.07.2020). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8795.pdf

I.B.149. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Obra nueva: **Rehabilitación del edificio y dispensa del seguro decenal**
Descripción de la finca: **Observaciones sobre error en los linderos**

Se trata de una escritura de declaración de la rehabilitación de un edificio preexistente y su constitución en régimen de propiedad horizontal; fue objeto de una calificación negativa y finalmente se inscribió, tras el otorgamiento de otra escritura de subsanación. Ahora el notario autorizante recurre conforme al art. 325.fin LH *(La subsanación de los defectos indicados por el Registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso).* La Dirección examina los dos defectos cuestionados:

–Para la dispensa de la obligación de constituir el seguro decenal de los arts. 19, 20.1 y disp. adic. 2 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación, el registrador estima «preciso acreditar mediante manifestación o certificación del arquitecto que el proyecto se refiere a supuestos que la LOE establece como rehabilitación»; según el recurrente, «la comparecencia del arquitecto [director de la obra] en el otorgamiento de la escritura supone que acepta todo su contenido y asiente a las manifestaciones hechas por la mercantil otorgante sin salvedad ni reserva alguna». La Dirección dice que es cierto que «quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido» (ver, por ejemplo, R. 15.05.2015) y que entre sus competencias se encuentra determinar cuando no son exigibles las garantías establecidas debido a la inexistencia de alteración en la configuración arquitectónica o estructural del edificio; pero «en el caso de la declaración de obra nueva no puede presumirse que la mera comparecencia del arquitecto en el documento público suponga que asuma como propias y bajo su responsabilidad las manifestaciones efectuadas por el titular», máxime cuando se refiere a la reforma del zaguán de entrada y escalera, de la cubierta y de la fachada, y a la instalación de un ascensor en el hueco de la escalera, mientras el titular afirma la inexistencia de alteración alguna en la configuración arquitectónica del edificio.

–El registrador señala error en la descripción de dos elementos privativos de la propiedad horizontal, puesto que, si se dice que los elementos 2 y 4 lindan con los elementos 3 y 5, pero no a la inversa, es evidente que hay un error por exceso o por defecto. La correcta descripción viene exigida por el principio de especialidad (arts. 9 y 202 LH y 5 LPH); es cierto que «el arquitecto indica y describe las fincas y sus lindes bajo su responsabilidad», pero la calificación registral puede «advertir errores y omisiones que no suponen cuestionar ni la capacidad ni el conocimiento del arquitecto y para los que no se necesita formación específica».

R. 05.04.2020 (Notario Luis-Alberto Lorente Villar contra Registro de la Propiedad de Algemesí) (BOE 30.07.2020). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8796.pdf

I.B.150. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Fuero del Baylío: **La comunidad universal se forma a la disolución del matrimonio y los bienes se liquidan como gananciales**

Bienes gananciales: **Los bienes del Fuero del Baylío se liquidan como gananciales**

Se trata de una escritura de adjudicación de herencia en la que intervienen los dos hijos y herederos de la causante y el albacea contador partidor designado en testamento; la causante era viuda de su único matrimonio, sujeto al régimen del Fuero de Baylío. Según este Fuero, hay una comunidad universal en la que todos los bienes adquiridos en cualquier tiempo y por cualquier título se hacen comunes y corresponden por mitad a cada uno de los cónyuges; pero esa comunidad actúa, según la jurisprudencia, «desde el momento de disolverse la sociedad, pudiendo mientras tanto los cónyuges disponer de los bienes propios con absoluta libertad, [...] los efectos del Fuero de Baylío comienzan a la hora de la disolución del matrimonio. Siendo que el matrimonio se disolvió al fallecimiento del primero de los cónyuges –el esposo en este expediente– surge la comunidad en ese momento, y ahora, al adjudicar la herencia de la esposa, los bienes se parten por mitad entre los herederos del cónyuge viudo y los del premuerto. En el caso concreto, sin entrar en la consideración de la naturaleza privativa o ganancial de los bienes, lo que exigiría en este último caso la liquidación de la sociedad conyugal, no intervienen en la escritura presentada ni está acreditado quiénes son los herederos del cónyuge premuerto, y, por lo tanto, no puede más que confirmarse la calificación».

R. 04.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros) (BOE 30.07.2020). (7)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8797.pdf

Dice la ilustrativa S.AP Badajoz 213/16.06.2000 que, en este Fuero, según Real Cédula de Carlos III, 20.12.1778, *todos los bienes que los casados llevan al matrimonio o adquieren por cualquier razón se comunican y sujetan a partición como gananciales.* No hay, pues, una comunidad sobre cada uno de los bienes, que permitiría los herederos de un cónyuge actuar unilateralmente sobre la mitad de este, sino comunidad sobre el patrimonio ganancial que exige la actuación conjunta de los herederos de ambos. De todas formas, aunque la LO. 1/25.02.1983, de Estatuto de Autonomía de Extremadura, hable de *la conservación, defensa y protección del Fuero de Baylío,* lo cierto es que es una institución anacrónica, procedente del Derecho portugués, donde ya no existe, y supérstite en algunas zonas de Extremadura lindantes con Portugal, y en otra que antaño fue portuguesa, Ceuta; pero en tiempos en que ya las leyes no prestan especial atención al matrimonio «El celoso extremeño», de «una doncella de poca edad, noble, robusta, con un hombre de mas edad, no noble o achacoso, pero de mas caudal...» (Real Cédula citada, con su ortografía).

I.B.151. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Extranjeros: **El poder extranjero para otorgar documento público español debe ser equivalente al documento público**

Representación: **El poder extranjero para otorgar documento público español debe ser equivalente al documento público**

Extranjeros: **El juicio notarial de suficiencia de un poder extranjero supone el de equivalencia**

Representación: **El juicio notarial de suficiencia de un poder extranjero supone el de equivalencia**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 17.04.2017, R. 07.09.2018 y R. 18.12.2018.

R. 04.06.2020 (Notario José-María Navarrete Vallejo contra Registro de la Propiedad de Cieza-2) (BOE 30.07.2020). (9)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8799.pdf

I.B.152. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

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

Título inscribible: **No puede inscribirse una sentencia que no se refiere a ninguna finca registral**

Se trata de una sentencia dictada por el Juzgado de lo Mercantil por la que se declara la nulidad de los acuerdos sociales adoptados por una sociedad en determinada junta, relativos al cese de administrador único, nombramiento de nuevo administrador único y declaración de titularidad real, y en la que se «acuerda la cancelación en el Registro Mercantil de Toledo de cualquier asiento o depósito que se haya producido como consecuencia de los expresados acuerdos, sin hacer mención alguna al Registro de la Propiedad». La Dirección confirma la denegación de cualquier actuación registral, ya que la sociedad a la que se refiere la sentencia no es titular de ninguna finca en el Registro, y tampoco puede tenerse en cuenta una escritura de aumento de capital que se presenta con la sentencia, porque el socio que en ella aporta a la sociedad una finca ya no la tiene inscrita a su nombre (art. 20 LH).

R. 04.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Navahermosa) (BOE 30.07.2020). (10)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8800.pdf

I.B.153. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Inmatriculación: **No pueden inmatricularse varias fincas con una única referencia catastral**

Inmatriculación: **Actuación en caso de duda de invasión del dominio público**

Son dos los defectos que indica la registradora y que trata la Dirección:

–«Se pretende la inmatriculación de tres fincas separadas entre sí sin que exista correspondencia de cada una de ellas con una parcela catastral individualizada, pues las tres se corresponden con una única referencia catastral». Dice la Dirección que «la pretensión de inmatriculación de varias fincas independientes bajo una sola referencia catastral conlleva que no concurra la identidad exigida entre la finca a inmatricular y la parcela catastral (cfr. R. 26.10.2004) que exige el actual art. 205.1 LH»; ciertamente, es posible la formación de una finca registral discontinua, pero para ello se exige que exista una relación o conexión de dependencia o servicio común de las fincas, no una mera adición de parcelas; y es necesario también que se exprese la voluntad de las partes sobre la formación de una única finca discontinua formada por tres porciones separadas.

–Las fincas cuya inmatriculación se pretende están afectadas en parte por la zona protegida Red Natura 2000. Pero no es necesario acreditar la notificación de la venta a la Administración Autonómica de Galicia a los efectos de los derechos de tanteo y retracto, pues la red Natura 2000 no figura en la clasificación de espacios naturales protegidos que contiene el art. 30 L. 42/13.12.2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, salvo que en la zona en cuestión también concurra alguna otra de las categorías que recoge el art. 33.1.1 Ley gallega 5/02.08.2019, del patrimonio natural y de la biodiversidad de Galicia.

–La misma afección supone la posible invasión de zona demanial o de servidumbre de uso público general por las edificaciones declaradas sobre las fincas, por lo que el registrador estima necesaria una certificación de la administración autonómica competente acerca de la situación de la obra en relación con tales limitaciones del dominio. Dice la Dirección que «debe confirmarse el defecto señalado por la registradora, en la medida en que no puede practicarse la inmatriculación sin que se acredite que queda salvaguardada la integridad del dominio público o un eventual derecho de adquisición preferente en favor de la Administración»; pero también recuerda que el art. 27.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, contempla la posibilidad de que el notario solicite información de la Administración Pública sobre la situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas las fincas o parcelas, «posibilidad que debe elevarse a deber cuando ello es presupuesto necesario para verificar aquellos requisitos que les impone la Ley en su función colaboradora en el control de la legalidad urbanística»; y que el art. 205 LH contempla la de que, «si el registrador tiene dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, como sucede en este caso, debe notificar tal circunstancia a la entidad u órgano competente», y denegar la inscripción si la Administración se opone a la inmatriculación.

R. 04.06.2020 (Notario Diego Zozaya Irujo contra Registro de la Propiedad Corcubión-Muros) (BOE 30.07.2020). (13)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8803.pdf

> «‘Natura 2000’ es una red ecológica europea de áreas de conservación de la biodiversidad. Consta de Zonas Especiales de Conservación (ZEC) establecidas de acuerdo con la Directiva Hábitat y de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) designadas en virtud de la Directiva Aves. Su finalidad es asegurar la supervivencia a largo plazo de las especies y los tipos de hábitat en Europa, contribuyendo a detener la pérdida de biodiversidad. Es el principal instrumento para la conservación de la naturaleza en la Unión Europea». (https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/espacios-protegidos/red-natura-2000; consulta el 01.08.2020).

I.B.154. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

***Publicidad registral:* El interés para la consulta del Registro ha de ser directo, conocido, legítimo y patrimonial**

***Publicidad registral:* La doctrina sobre el interés legítimo es aplicable la información sobre asientos de presentación**

La Dirección reitera su doctrina sobre el interés legítimo para solicitar certificación (ver, por ejemplo, R. 29.07.2010; cita también las R. 25.11.2016, R. 06.11.2017, R. 11.12.2017, R. 14.03.2019, R. 09.01.2020 y las S. 16.06.1990 y S. 07.06.2001). En el caso concreto dice que «la posibilidad de expedir certificaciones relativas a asientos de presentación a solicitud expresa del interesado se recoge en el art. 231 LH, pero también en estos casos es preciso que se justifique un interés legítimo, incluso con más cautela, en los asientos solicitados; [...] y el interés ha de justificarse ante el registrador, que es a quien corresponde apreciar la legitimación del solicitante de la información. En el presente caso, la recurrente manifiesta ser hija de la titular registral, ya fallecida, de las fincas a que se refieren los asientos de presentación; sin embargo, no acredita dichas circunstancias, fallecimiento de la titular registral y su condición de hija de la misma, en el momento de la solicitud de la publicidad registral, por lo que el recurso debe ser desestimado. Acreditadas dichas circunstancias, podrá expedirse la información solicitada».

R. 04.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mérida) (BOE 30.07.2020). (14)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8804.pdf

I.B.155. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

***Separación y divorcio:* Convenio de liquidación separado, pero integrado dentro del decreto de divorcio**

«Mediante decreto firme dictado por letrado de la Administración de Justicia se declara el divorcio de dos cónyuges y se aprueba un convenio regulador. En dicho convenio se remiten los otorgantes a un acuerdo de liquidación de sociedad de gananciales anterior, que se incorpora también al testimonio del decreto. El registrador suspende la inscripción por faltar la aprobación judicial expresa del acuerdo de liquidación de sociedad de gananciales». Dice la Dirección que el decreto «recoge, integrándolo como parte del mismo», el acuerdo de liquidación del régimen económico matrimonial, «por lo que no se puede invocar falta de forma pública para practicar la inscripción; la liquidación del régimen económico matrimonial forma parte del convenio regulador aprobado por el letrado de la Administración de Justicia, existe por tanto un pronunciamiento favorable de éste que se extiende a la liquidación del régimen económico matrimonial y, por ende, el testimonio del decreto firme aprobatorio cumple con la exigencia de forma pública conforme al art. 3 LH».

R. 04.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 2) (BOE 30.07.2020). (15)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8805.pdf

I.B.156. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Anotación preventiva de demanda: **No puede tomarse sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del demandado**

Anotación preventiva de demanda: **Sobre bienes inscritos como gananciales requiere demandar a los dos cónyuges**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 14.09.2017).

R. 04.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcalá la Real) (BOE 30.07.2020). (16)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8806.pdf

La doctrina sobre denegación de la anotación de demanda no dirigida contra el titular registral o de la anotación de embargo no dirigido contra él se repite con frecuencia en la jurisprudencia registral; pueden verse, por ejemplo, R. 23.09.2010 y su comentario. Sobre calificación negativa de documentos judiciales puede verse un resumen de la doctrina de la Dirección en comentario a la R. 08.09.2017.

I.B.157. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Hipoteca: **Constitución: Comprobación por el notario del depósito registral de las condiciones generales de la contratación**

Reitera la doctrina de varias R. 05.12.2019 y otras posteriores, a propósito de préstamos para financiar la adquisición de la vivienda habitual de los prestatarios. Pero en este caso «son los otorgantes quienes expresan que la entidad prestamista tiene depositadas las condiciones generales del contrato de préstamo en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación; pero no consta en la escritura que el notario haya realizado la comprobación de tal extremo. Por ello, debe confirmarse, respecto de esta cuestión, la calificación recurrida».

R. 05.06.2020 (Notario Juan López Alonso contra Registro de la Propiedad de Badajoz-3) (BOE 30.07.2020). (17)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8807.pdf

Sobre esta materia pueden verse los distintos casos contemplados en las varias R. 05.12.2019.

I.B.158. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

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

Asiento de presentación: **No procede el de solicitud de actuaciones que no corresponden a registrador**

Sobre el asiento de presentación reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. En este caso el registrador denegaba el asiento de presentación de «una instancia privada por los titulares registrales de una finca; mediante dicha instancia se solicita que se requiera a la entidad ... para que remita y presente en el Registro los posibles títulos de cesión del crédito hipotecario que grava la finca de la que los solicitantes son titulares, para la oportuna inscripción». Se confirma esa denegación «porque, con arreglo a lo previsto en el art. 420 RH, los documentos privados, salvo en casos excepcionales previstos por la Ley, no son título formal adecuado para ello, [...] y no se puede extender asiento de presentación de *los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna;* y explica que, «dados los efectos que conforme al principio de prioridad registral produce el asiento de presentación en el libro diario (arts. 17 y 24 LH), es lógico que el legislador no quiera que dicho asiento se extienda mecánicamente con la sola aportación del título correspondiente al Registro». En este caso debe añadirse que «en nuestro sistema registral rige el principio de voluntariedad de la inscripción; de ahí que este Centro Directivo haya declarado reiteradamente que no se puede practicar en el Registro ningún asiento –salvo casos excepcionales– sin que hayan sido solicitados expresamente por los interesados, que lo serán las personas enumeradas en el art. 6 LH, y mediante la presentación de los documentos que sean pertinentes al caso concreto; [...] han de ser rechazadas las pretensiones de los recurrentes encaminadas a que, o bien el registrador, o bien esta Dirección General, requieran a determinadas entidades bancarias a fin de que presenten en el Registro los correspondientes títulos que permitan actualizar la titularidad registral de ciertos derechos reales de hipoteca».

R. 05.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Hospitalet-5) (BOE 30.07.2020). (18)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8808.pdf

I.B.159. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Hipoteca: **Ejecución extrajudicial: El acta solo se suspende por las causas legales o reglamentarias**

Hipoteca: **Ejecución extrajudicial: El título inscribible es la escritura pública final**

«La cuestión planteada en este expediente es si puede practicarse la inscripción derivada del ejercicio de un procedimiento de venta extrajudicial ante notario de finca hipotecada cuando resulta del expediente que se ha interpuesto demanda en relación al procedimiento extrajudicial para la ejecución de la hipoteca inscrita, o si, como señala la registradora en la nota de calificación, no puede practicarse inscripción del dominio a favor del ejecutante, hasta tanto la situación litigiosa se resuelva definitivamente por vía judicial». La Dirección repasa las vicisitudes en la historia reciente del procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria y señala cómo su régimen jurídico actual se encuentra disperso en distintos textos normativos, no siempre concordantes, especialmente en cuanto a la suspensión del procedimiento por el notario: el art. 129.2.f LH se refiere a cláusulas abusivas; el art. 236-ñ RH, a la tramitación de un procedimiento cri-

minal, por falsedad del título y a la comunicación registral de cancelación de la hipoteca; y los arts. 236.o RH y 698 LEC conducen cualquier otra reclamación del deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado al juicio que corresponda, sin suspender ni entorpecer el procedimiento; aun así, el art. 76 LN prevé la suspensión de las subastas notariales por inexistencia o extinción de la obligación garantizada, cancelación de la carga, causa criminal, concurso del deudor, tercería de dominio o existencia de otra subasta. En el supuesto de este expediente la notaria ante la que se tramita la venta extrajudicial ha considerado que la demanda interpuesta no se corresponde con ninguna de las que son susceptibles de provocar la suspensión; [...] en consecuencia, celebrada la subasta y efectuada la adjudicación de la finca, procede su inscripción, [...] sin perjuicio de que se ventile en el juicio correspondiente, cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado puedan formular, como señala el art. 698 LEC». Y, aunque no ha sido objeto del recurso, la Dirección hace una salvedad sobre el título inscribible, y es el defecto «de que se haya presentado a inscripción copia del acta notarial en la que consta el cumplimiento de los trámites y diligencias previstos para la ejecución extrajudicial de la hipoteca y no la escritura pública de enajenación del bien hipotecado (arts. 129 2.e LH, 236.2 RH y 75.4 LN).

R. 05.06.2020 (Continental Tires España, S.L., Talavera de la Reina - 3) (BOE 30.07.2020). (20)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8810.pdf

I.B.160. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Extranjeros: **El conocimiento de su régimen económico matrimonial es preferente a la remisión del art. 92 RH**

Extranjeros: **El régimen alemán de participación exige la proporción en que adquieren los cónyuges**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 31.08.2017.

R. 10.06.2020 (Notario José Andújar Hurtado contra Registro de la Propiedad de Estepona-2) (BOE 31.07.2020). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8889.pdf

I.B.161. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Arrendamiento urbano: **En la compraventa, aunque se diga que el inmueble está ocupado, debe resultar si hay o no arrendamiento**

Se trata de una escritura de compraventa de finca urbana en la que se dice que «el inmueble objeto de esta compraventa se encuentra ocupado, hecho que la compradora conoce, acepta y asume expresamente», que esa circunstancia ha sido determinante del precio pactado y que el «expediente» se encuentra inmerso en un procedimiento declarativo... El registrador objeta que no consta con claridad si la finca transmitida está o no arrendada y, en caso afirmativo, que se han

practicado las notificaciones previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos al objeto del ejercicio de los derechos de adquisición preferente. La Dirección confirma esa calificación registral, puesto que «no es clara la situación y el título o concepto en virtud del cual se ocupa la vivienda, ni resulta que esté libre de arrendatarios»; la aclaración (sobre la inexistencia de arrendamiento y sobre una ocupación ilegal) se ha hecho en el escrito de interposición de recurso, pero debería hacerse en la escritura.

R. 10.06.2020 (Ibercons, Proyectos e Instalaciones, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-28) (BOE 31.07.2020). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8890.pdf

I.B.162. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

***Dación en pago:* Negocio complejo en el que no hay derecho de preferente adquisición del arrendatario**

Se trata de una escritura en la que se acuerda la dación de una finca en pago de las deudas garantizadas con las hipotecas con que está gravada, otorgada por los deudores a una sociedad íntegramente participada por la acreedora; se dice que «la venden y transmiten» por un precio «de riguroso mercado» fijado por una sociedad tasadora; y, al ser las deudas hipotecarias de cuantía superior al precio de venta, la entidad acreedora otorga a favor de los vendedores una quita por la diferencia. La registradora suspende la inscripción por entender que, al tratarse de un contrato de compraventa y estar la finca arrendada, es necesario justificar que, conforme al art. 25 LAU, se ha notificado fehacientemente al arrendatario a los efectos de su derecho de preferente adquisición. Dice la Dirección que se trata de «un negocio más amplio que una mera compraventa», se lleva a cabo una dación en pago, una quita a los deudores y una cancelación de hipoteca, «incompatible con el reconocimiento de derecho de adquisición preferente al arrendatario, pues es evidente que éste no puede situarse en la posición de la entidad de crédito».

R. 10.06.2020 (Notaria Cristina Marqués Mosquera contra Registro de la Propiedad de Illescas-3) (BOE 31.07.2020). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8891.pdf

I.B.163. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

***Herencia:* Actos que no se pueden ejecutar sino con la cualidad de heredero**

En la escritura presentada, el cónyuge viudo de la arrendataria, que ha sido declarado único heredero en acta notarial, sin aceptar ni repudiar la herencia, manifiesta expresamente en ella su voluntad de no aceptar la herencia; pero, compareciendo en representación de la herencia yacente, consiente la subrogación de una sociedad en el arrendamiento con opción de compra del que era titular su esposa. El registrador suspende la inscripción por entender que ese no

es acto de pura conservación patrimonial que entre en la categoría de los actos debidos sino que se trata de un acto de disposición de los derechos derivados del citado contrato, que sólo pueden realizarse con la cualidad de heredero. La Dirección confirma la calificación registral; aunque según el art. 999.3 C.c., *los actos de mera conservación o administración provisional no implican la aceptación de la herencia, si con ellos no se ha tomado el título o la cualidad de heredero,* y «en la doctrina científica y en la jurisprudencia se admite que el llamado a la herencia realice actos de disposición para atender los gastos de entierro y funeral, para atender a otros gastos urgentes», e incluso «puede ocurrir que la transmisión de algunos bienes y derechos de la herencia resulte útil y ventajosa para el caudal, e incluso sea necesaria, [...] y ciertos actos de disposición pueden incluirse en la categoría de actos de administración entendida ésta en sentido económico –administración dinámica, no estática–; pero si esos actos no son *de mera conservación o administración provisional,* implicarán necesariamente la aceptación tácita de la herencia; [...] la realización de tales actos conlleva la aceptación tácita de la herencia, pues tienen entidad suficiente para considerar que sólo pueden ejecutarse asumiendo la cualidad de heredero».

R. 10.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad Marbella-2) (BOE 31.07.2020). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8892.pdf

I.B.164. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Expropiación forzosa: **Necesidad de intervención del propietario en la ocupación directa con pago en especie**

Expropiación forzosa: **El poder para pleitos no faculta para representar en expropiación forzosa**

Se trata de un acta de ocupación directa. El registrador considera que es precisa la intervención de la expropiada, al no consistir el justiprecio en un pago en metálico sino en especie (aprovechamiento urbanístico) que impide la consignación del mismo, y que no está suficientemente acreditada esa intervención, ya que aparece representada por un apoderado en virtud de escritura de poder para pleitos. En primer lugar, la Dirección reitera su doctrina sobre calificación registral de documentos administrativos (ver, por ejemplo, R. 30.11.2016 y R. 13.02.2019). Después, en el problema propiamente sustantivo, señala que del art. 141 L. 7/17.12.2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tras su reforma por L. 2/2012, resulta que la ocupación directa requiere acuerdo con el propietario; y antes de esa reforma, al no contemplar la necesidad de ese acuerdo, se separa del régimen de garantías expropiatorias establecido en la regulación estatal, invadiendo, al regular una ocupación directa coactiva, la esfera competencia que corresponde al Estado ex art. 149.1.18 C.E. y que hoy se concreta en el art. 48.e RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; ya antes de 2012, la interpretación jurisprudencial (cita varias sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía) era de que resultaba necesario el consentimiento del propietario para poder imponerle el pago en especie, «como garantía formal impuesta por la normativa estatal». Esto supuesto, debe afirmarse «la competencia del registrador para calificar la suficiencia las facultades representativas de quien comparece en representación del titular registral en un procedimiento administrativo», y «no puede estimarse suficiente el poder que faculte meramente para inter-

venir ante la Administración como actor o demandado en cualquier clase de procedimiento, siendo precisa la atribución de específica facultad dispositiva inmobiliaria» (cita los arts. 1712 y 1713 C.c., que exigen mandato expreso para los actos de disposición), «lo que será fácilmente subsanable mediante la ratificación expresa de la titular registral».

R. 10.06.2020 (Ayuntamiento de Córdoba contra Registro de la Propiedad de Córdoba-7) (BOE 31.07.2020). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8893.pdf

I.B.165. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

***Condición resolutoria:* No procede una anotación preventiva de resolución sin procedimiento judicial**

Vendida una finca con precio aplazado garantizado con la condición resolutoria explícita de los arts. 1504 C.c. y 59 RH, se presenta ahora en el Registro un acta notarial de requerimiento de pago y advertencia de resolución, a la que el comprador contestó que había pagado, y otra acta de requerimiento de resolución en la que no consta que el requerido haya tenido conocimiento del requerimiento, tras intentos infructuosos de notificación personal por el notario y notificación por correo con el resultado de «desconocido». El registrador objeta que, «al no acreditarse que el requerido haya tenido conocimiento del requerimiento, no ha podido expresar su voluntad de allanarse al mismo o de oponerse a él»; además de que no se acredita la consignación de las cantidades que hayan de ser devueltas (art. 175.6 RH). El recurrente alega que «no pretende obtener la reinscripción del dominio de la finca a nombre del vendedor», sino que su intención es «que se anote en el Registro de la Propiedad que, como consecuencia de que el comprador no ha procedido a satisfacer el precio aplazado en la fecha indicada, surte plenos efectos la condición resolutoria y no debe ésta cancelarse» (ya que se pactó con cláusula de que se extinguirá «si no fuese ejercitada en el plazo de seis meses desde la fecha prevista para el último pago, si transcurrido dicho pago no constare su ejercicio en el Registro de la Propiedad». La Dirección considera que esa pretensión «no es propiamente materia del recurso (cfr. art. 326 LH), pues –en contra de lo que afirma el recurrente– al presentar las actas calificadas no se manifestó que fuera esa anotación lo único que solicitaba, sino que de las mismas resulta que lo que se pretendía era la reinscripción de la finca a nombre del vendedor; y en vía de recurso no cabe subsanar defectos o efectuar la solicitud de constancia en el Registro de algo diferente a lo que se pretendió con la presentación del título. No obstante, para el caso de que se presentaran de nuevo en el Registro las citadas actas con esa finalidad, debe tenerse en cuenta que tampoco esa pretensión tiene base legal alguna, sin perjuicio de la posibilidad de obtener la correspondiente anotación preventiva de demanda conforme al art. 42.1 LH, si bien es imprescindible para ello que el juzgado o tribunal competente, ante el que lo solicite el interesado, decrete la correspondiente anotación preventiva, lo que no se ha acreditado en el presente caso».

R. 10.06.2020 (Jesús Ortiz Martínez, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alicante-4) (BOE 31.07.2020). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8894.pdf

I.B.166. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Prenda sin desplazamiento: **Puede constituirse sobre derechos de planes de pensiones subordinada a la disponibilidad de estos**

Se trata de una escritura de constitución de prenda sin desplazamiento sobre los derechos consolidados de determinados planes de pensiones de sistema individual pertenecientes al pignorante. Un requisito de la prenda es la posibilidad de enajenación de la cosa pignorada, y estos derechos no son inmediatamente disponibles (ver art. 8.8.fin RDLeg. 1/29.11.2002, Ley de regulación de los planes y fondos de pensiones, disp. adic. 20 RDL. 11/31.03.2020, de medidas urgentes con motivo del covid-19, art. 54, aps. 2 y 3, L. 16.12.1954, de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento, Res.-consulta Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones 20.01.2010 y S.TC 88/20.04.2009). Pero «nada impide que se puedan embargar y, por tanto, pignorar los derechos consolidados de los fondos de pensiones si se subordina su ejecución a que tales derechos sean disponibles; ahora bien, mientras no quede claro en la escritura de pignoración que se pignoran los derechos futuros derivados del plan de pensiones una vez que sean disponibles, o al menos que quede subordinada la efectividad de la traba y su ejecución a que se alcance tal disponibilidad, procede la confirmación de la nota de calificación».

R. 10.06.2020 (Particular contra Registro de Bienes Muebles de Girona) (BOE 31.07.2020). (8)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8896.pdf

Recuerda la Dirección que «este es el criterio que este Centro Directivo ha seguido en supuestos similares como es el caso de hipoteca de inmuebles sujetos a prohibición de disponer (R. 18.01.1963, R. 09.06.2012, R. 17.03.2017 y R. 27.02.2019)» e incluso con anotación de prohibición de enajenación judicial (R. 09.06.2012), o para un derecho de opción de compra constituido por los herederos sobre finca gravada con prohibición de enajenación impuesta por el causante por determinado plazo (R. 17.03.2017).

I.B.167. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

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

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones; y reitera también la evolución jurisprudencial desde la exigencia de una «conducta positiva» del tercer poseedor en acreditar la adquisición, hasta la mera inscripción de la misma (S. 03.06.2004 o S. 28.09.2009 y S.TC 79/08.04.2013) (ver, por ejemplo, R. 14.03.2018). Pero en este caso «consta que al titular registral 'le ha sido notificada la existencia de la presente ejecución, así como de la subasta en calidad de tercer poseedor, por medio de edictos', por lo tanto, se ha cumplido con la notificación prevista en el art. 689 LEC para el caso de que la persona a cuyo favor resulte practicada

la última inscripción de dominio no haya sido requerida de pago, por lo que no existe obstáculo para proceder a la inscripción».

R. 10.06.2020 (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., contra Registro de la Propiedad de Torre-Pacheco) (BOE 31.07.2020). (9)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8897.pdf

Ver en el mismo sentido la R. 26.07.2019.

I.B.168. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Propiedad horizontal: **El acuerdo de limitación del arrendamiento vacacional requiere unanimidad**

Propiedad horizontal: **La prohibición de arrendamiento turístico y su cuórum**

Se rechaza la inscripción de una cláusula estatutaria de propiedad horizontal en la que se prohíbe «cualquier actividad de arrendamiento que no esté amparada por normativa municipal, autonómica o estatal», por falta de la unanimidad requerida en el art. 5 LPH para la modificación de estatutos. Ciertamente, el art. 17.12 LPH, introducido por RDL. 7/01.03.2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, exige únicamente las tres quintas partes de propietarios y cuotas para el acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas, pero «fuera de estos supuestos excepcionales, al ser la modificación de estatutos un acto de la junta como órgano colectivo de la comunidad, debe ser aprobada conforme a la regla general del art. 17.6 LPH, que exige la unanimidad del total de los propietarios».

R. 11.06.2020 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-27) (BOE 31.07.2020). (10)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8898.pdf

Efectivamente, el acuerdo calificado era más amplio que la excepción del art. 17.12 LPH: *El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.* A su vez, el art. 5.e LAU excluye del ámbito de la Ley *La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su norma-*

tiva sectorial turística. Pero la definición es tan imprecisa que el futuro de estas cláusulas puede vaticinarse conflictivo.

I.B.169. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Herencia: **Basta la declaración del heredero sobre la inexistencia de descendientes del desheredado**

El testador había desheredado a su única hija e instituido heredera a su esposa; ahora, esta otorga escritura de adjudicación de herencia, y en acta posterior «declara bajo su responsabilidad que no le consta que la persona desheredada tenga descendientes ni sabe de ella desde hace años». El registrador estima que es necesario probar mediante cualquier medio admitido en derecho que la hija desheredada, a la fecha del fallecimiento de dicho causante no tenía hijos o descendientes [que serían legitimarios según el art. 857 C.c.], no bastando solo una afirmación hecha por la heredera». La Dirección no lo entiende así: «como ha afirmado la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid. la R. 06.03.2019, entre otras citadas en «vistos»), «siempre es necesario que resulte de la escritura atributiva de bienes hereditarios cuáles son los sujetos interesados en la herencia, y que –sin llegar a una prueba diabólica– se justifique o se refiera la inexistencia de otras personas que por llamamiento legal o testamentario pudieran tener algún derecho en la sucesión, de modo que se infiera la legitimación de los otorgantes, per se, para la adjudicación de los bienes relictos». Por tanto, resultando del testamento del causante que se ha desheredado a la hija y de la escritura y acta notarial posterior, que no hay otros descendientes de ella llamados como legitimarios, existentes al tiempo del otorgamiento del testamento y vivos a la apertura de la sucesión, basta con la manifestación de su inexistencia (manifestación que se ha hecho constar en acta notarial presentada junto con la escritura de herencia)» (cita también el art. 14 LH y R. 04.05.1999 y R. 29.01.2016).

R. 11.06.2020 (Notario José-Antonio Riera Álvarez contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 2) (BOE 31.07.2020). (11)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8899.pdf

I.B.170. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Hipoteca: **Interés de demora: Su garantía hipotecaria no tiene que guardar la misma diferencia con el interés ordinario**

Se trata de una escritura de préstamo hipotecario, concedido a una persona física, garantizado con hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, en el que se pacta como tipo de interés de demora el interés ordinario (que es variable) más un diferencial de tres puntos (arts. L. 5/15.03.2019, de los contratos de crédito inmobiliario, y 114.3 LH), garantizado a efectos hipotecarios hasta un máximo de un año al 9%. «La registradora entiende que no se ajusta este tipo máximo a lo establecido por las partes, al haber pactado un tipo de interés ordinario del 3,5% anual, y dado el carácter imperativo de la Ley de crédito inmobiliario que establece que

el interés de demora sea tres puntos por encima del ordinario, por lo que no podría pasar del 6,5%». La Dirección entiende que la cláusula puesta en cuestión en la calificación no infringe los límites del art. 114.3 LH, pero «los contratantes son libres de garantizar los intereses de manera plena o parcial o no garantizarlos y ello, independientemente en cuanto a ambos tipos de interés, [...] sin que el hecho de que se haya previsto el referido margen de tres puntos porcentuales para, mediante su adición al tipo de los intereses ordinarios, calcular el importe de los intereses de demora devengados, implique que ese mismo margen deba emplearse cuando de los tipos máximos a efectos meramente hipotecarios se trata (vid. R. 28.05.2014 y R. 25.01.2017)».

R. 11.06.2020 (Notario Ariel Sultán Benguigui contra Registro de la Propiedad de Sant Feliú de Llobregat - 1) (BOE 31.07.2020). (13)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8901.pdf

R. 11.06.2020 (Notario Ariel Sultán Benguigui contra Registro de la Propiedad de Sant Feliú de Llobregat - 1) (BOE 31.07.2020). (16)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8904.pdf

R. 11.06.2020 (Notario Carlos García Melón contra Registro de la Propiedad de Pola de Siero) (BOE 31.07.2020). (17)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8905.pdf

En resumen, parece que debe entenderse que, cumpliéndose que el interés de demora sea igual al ordinario más tres puntos, la garantía de uno y otro a efectos hipotecarios no tiene que guardar la misma diferencia. En la narración de estas resoluciones no resulta muy claro cómo se garantizaban los intereses ordinarios; y quizá tampoco importe, basta con que el tipo devengo, no de garantía, fuera variable y pudiera alcanzar el 6 %.

I.B.171. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

***Inmatriculación:* En el expediente notarial del art. 203 LH debe notificarse a titulares catastrales y registrales**

***Inmatriculación:* La certificación del art. 203 LH debe advertir de la divergencia entre certificación catastral y representación gráfica**

Se trata de un expediente de dominio notarial para la inmatriculación de un inmueble que, según la certificación catastral descriptiva y gráfica, que incluye solo planimetría a nivel de suelo rasante, solo linda con calles; pero, consultada la sede electrónica del Catastro (https://www.sedecatastro.gob.es/), resulta de la cartografía catastral que la finca linda con otros inmuebles, de manera que falta notificar a los titulares catastrales de las parcelas colindantes y a los titulares del dominio y demás derechos reales de los colindantes registrales (art. 203.5 LH). Y así, se confirma la calificación registral, pero con la «recomendación práctica» de que, si bien en una interpretación meramente literal de las reglas 3 y 4 separada o desconectada de la regla 5 (del

art. 203 LH), «parecería que la certificación que ha de solicitar inicialmente el notario y expedir el registrador cumple la redacción legal si se limita a expresar que la finca que se pretende inmatricular no invade, ni siquiera en parte, ninguna ya previamente inmatriculada ni el dominio público», en una interpretación teleológica y de sentido común debe entenderse que, «si la divergencia entre la certificación catastral y la representación gráfica se advirtieran en el momento de expedirse la certificación registral, deberán ya ponerse de manifiesto por el registrador desde el principio y no al finalizar el expediente».

R. 11.06.2020 (Notario Germán-María León y Pina contra Registro de la Propiedad de San Agustín del Guadalix) (BOE 31.07.2020). (14)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8902.pdf

I.B.172. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

División y segregación: **Deben constar las representaciones gráficas georreferenciadas de las fincas segregadas y del resto**

Se trata de una escritura de segregación de fincas. «La registradora opone como defecto que no se aporta la representación gráfica de las fincas resultantes de la operación realizada, segregada y resto». La Dirección reconoce que en alguno de los casos contemplados en el art. 47 RH (segregaciones presentadas en el Registro en orden distinto del de otorgamiento), puede resultar imposible la determinación de la finca resto (ver R. 27.09.2017 y R. 11.05.2018); pero no es este el caso, sino que la segregada y el resto están integradas por varias parcelas catastrales y otra parcela catastral se reparte entre las dos, hay «una combinación de representación gráfica catastral y alternativa que, aunque en teoría permite la delimitación y ubicación georreferenciada de la finca, por sí misma no permite alcanzar la coordinación gráfica ni efectuar las comunicaciones a la Institución Catastral con este fin, previstas en el art. 10 LH y en la Res. conjunta DGRN y Dirección General del Catastro 26.10.2015, sin antes elaborar una representación gráfica única comprensiva de las aportadas, labor que no compete al registrador. El defecto es fácilmente subsanable generando dicha representación gráfica nueva correspondiente a las fincas resultantes de la segregación, dado que segregada y resto tienen claramente identificadas sus correspondientes bases gráficas catastrales, excepto la parcela [dividida], y se ha respetado el perímetro del conjunto de las parcelas que resulta de la cartografía catastral».

R. 11.06.2020 (Notario Carlos Duro Fernández contra Registro de la Propiedad de Zafra) (BOE 31.07.2020). (15)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8903.pdf

I.B.173. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Rectificación del Registro: **Puede hacerse con demanda contra el titular registral sin demanda a los intermedios**

Reanudación del tracto: **Demanda contra el titular registral y titulares intermedios**

La finca registral 1374 fue objeto de varias transmisiones, con error en el título de todas ellas, porque la finca que realmente se vendía y que fueron ocupando los sucesivos propietarios fue la 1376, inscrita todavía a nombre de la sociedad constructora; ahora, para reanudar el tracto registral, no se ha procedido a la rectificación de esos títulos, sino que se ha acudido a un procedimiento judicial ordinario contra el titular registral, y se ha obtenido sentencia declarativa de que los últimos en la cadena de titulares son propietarios del pleno dominio de la finca 1376 y ordena la cancelación de la inscripción vigente favor del primer titular. La registradora considera que ese procedimiento no es apto para obtener la reanudación. Pero dice la Dirección que la posibilidad de acudir a un juicio declarativo para obtener la reanudación del tracto se ha sostenido reiteradamente por ella, ya desde resoluciones como la R. 07.04.2003, que el art. 40.d LH exige para la rectificación registral el consentimiento del titular o resolución judicial y que en los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Y en este caso, se ha demandado a la titular registral, por lo que la sentencia es apta para la rectificación; no tienen que ser demandados quienes ya no ostentan derechos vigentes sobre la finca, «a diferencia de lo que sucede en la reanudación de tracto, pues las sucesivas transmisiones ya tuvieron su reflejo en el Registro [aunque en finca equivocada], sin que sea necesario intentar justificar la adquisición de los titulares intermedios».

R. 11.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almuñécar) (BOE 31.07.2020). (18)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8906.pdf

I.B.174. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

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

Asiento de presentación: **No procede el de solicitud de actuaciones que no corresponden a registrador**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de R. 05.06.2020.

R. 11.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-13) (BOE 31.07.2020). (19)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8907.pdf

I.B.175. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Bienes gananciales: **Pueden inscribirse como privativos los bienes declarados como tales por los cónyuges**

En la escritura de compraventa por una persona casada en régimen de gananciales comparece también su cónyuge, y ambos consienten en la adquisición de la finca con carácter privativo

del cónyuge adquirente y solicitan expresamente que se inscriba a nombre de este por haber sido adquirida con tal carácter, y no por confesión. Los registradores entienden que la simple declaración no es suficiente, que sería suficiente la prueba indubitada del carácter privativo del precio y que «los cónyuges desean realizar un negocio conyugal atributivo, si bien, no consta en el documento tal negocio ni se expresa la causa adecuada que justifique la no operatividad del principio de subrogación real». La Dirección reitera (ver R. 30.07.2018), que «el pacto de privatividad siempre será admisible, si bien será necesaria su causalización», y en el caso concreto concluye que «los cónyuges, por pacto, están determinando el carácter privativo de los bienes comprados por el marido, abstracción hecha de que no haya podido acreditarse el carácter privativo de los mismos mediante aplicación directa del principio de subrogación real por faltar la prueba fehaciente del carácter privativo del dinero empleado (a falta en el Derecho común de una presunción legal como la establecida en el art. 213 Código de Derecho Foral de Aragón), de modo que ambos consortes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, excluyen el juego de la presunción de ganancialidad del art. 1361 C.c.; y, como alega el recurrente, en la escritura calificada queda explicitado el carácter oneroso del negocio entre los esposos, en el sentido de que hay una perfecta conmutatividad sinalagmática entre el carácter de lo adquirido y los fondos empleados en la adquisición»; por lo que estima los recursos.

R. 12.06.2020 (Notario Francisco-Javier Oñate Cuadros contra Registro de la Propiedad San Sebastián - 6) (BOE 31.07.2020). (20)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8908.pdf

R. 12.06.2020 (Notario Francisco-Javier Oñate Cuadros contra Registro de la Propiedad de San Sebastián - 2) (BOE 31.07.2020). (23)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8911.pdf

I.B.176. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

***Herencia:* Incompatibilidad del heredero colegatario y el colegatario no heredero**
***Herencia:* Facultades del contador partidor**

Se trata de una escritura de aceptación de herencia, segregación y entrega de legados; la causante había legado una parte de una finca a unos sobrinos, a los que además instituía herederos, y otra parte a otros sobrinos, simples legatarios; otorgan la escritura los primeros, que segregan la parte que les fue legada y se la adjudican. «La registradora señala como defecto que la división no puede realizarse unilateralmente por los legatarios a su vez instituidos herederos, sino que, como todo acto de riguroso dominio, requiere el consentimiento de todos los copartícipes». En efecto, «este Centro Directivo ha reconocido amplias facultades al albacea contador partidor para realizar las operaciones preparatorias previas a la entrega de legados, [...] con más razón debe reconocerse la misma facultad al heredero o a los herederos; [...] lo que sucede en el presente caso es que, al concurrir en tales herederos la condición de colegatarios respecto de la finca que es objeto de segregación, [...] existe un evidente conflicto de intereses entre ellos; y precisamente la contraposición intrínseca de intereses entre los coherederos es la razón por la cual el art. 1057.1 C.c. establece un régimen de incompatibilidad entre las figuras del contador partidor y

del heredero», incompatibilidad que debe aplicarse ahora entre el heredero que comparece y el colegatario que no.

R. 12.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaíra - 1) (BOE 31.07.2020). (21)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8909.pdf

> Con su vocación didáctica, la Dirección recuerda que «puede el albacea contador partidor liquidar los gananciales junto con el cónyuge viudo, o realizar operaciones de modificación hipotecaria como divisiones y segregaciones necesarias para la partición, o incluso pagar excesos de adjudicación. También se ha admitido incluir entre sus funciones la acreditación del cumplimiento o incumplimiento de condiciones a efectos de la práctica de inscripciones, siempre que se trate de hechos que queden acreditados, no de hechos susceptibles de valoración o de posible contradicción. También puede realizar la concreción de los elementos derivados de una permuta de solar por obra futura (véase por todas, la R. 30.09.2013)».

I.B.177. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Hipoteca: **Constitución: Excepción a las normas L. 5/2019 cuando el prestatario es empleado del prestamista**

Reitera la doctrina de la R. 05.04.2020, en este caso, para el préstamo de una compañía de seguros a un empleado en condiciones notablemente más favorables que las de mercado, en el que la Dirección considera correcta la fijación de un interés de demora inferior al ordinario más tres puntos del art. 114 LH.

R. 12.06.2020 (Notario Gerardo Wichmann Rovira contra Registro de la Propiedad de Pola de Siero) (BOE 31.07.2020). (22)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8910.pdf

I.B.178. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Derecho notarial: **El notario debe exigir certificación o manifestación sobre activos esenciales de una sociedad**

Calificación registral: **La certificación o manifestación sobre activos esenciales societarios no es requisito de la inscripción**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de varias resoluciones (ver, por ejemplo, R. 11.06.2015 y R. 31.05.2018). En este caso (pese a alguna objeciones gramaticales), «no hay duda de que lo que está expresando el administrador es que no es necesaria la autorización de la junta general porque no se compran activos esenciales» (art. 160 LSC); a lo que debe añadirse que el notario emite el juicio de suficiencia de la facultades representativas acreditadas por el administrador.

R. 12.06.2020 (Notario Luis López de Paz contra Registro de la Propiedad de Madrid-22) (BOE 31.07.2020). (24)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8912.pdf

I.B.179. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

***Titular registral:* Inscripción a favor de fondos de titulización hipotecaria**

Consta inscrita una hipoteca a favor de Caixa d'Estalvis de Cataluña, cedida a favor del Banco Bilbao Vizcaya como consecuencia de sucesivas fusiones; se presenta ahora instancia privada en la que se solicita la inscripción del cambio de titularidad de la hipoteca en favor de un fondo de titulización de activos; se acompaña «un testimonio notarial por el que el notario se limita a hacer constar que un préstamo hipotecario determinado puede estar incluido en la escritura de constitución de un fondo de titulización de activos». La registradora señala varios defectos que examina la Dirección:

–«No se acredita la no sujeción, exención o pago del impuesto correspondiente» (arts. 254 y 255 LH). Pero «es claro que una instancia privada, como documento privado, cualquiera que fuera su contenido, queda conceptualmente excluida la posibilidad de que pueda quedar sujeto a la modalidad gradual del impuesto de actos jurídicos documentados que grava determinadas escrituras públicas, [...] y, al no ser el testimonio una copia autorizada de escritura pública, y aportarse como mero documento complementario, parece también claro que no estamos ante un título formal adecuado para provocar ninguna transmisión patrimonial onerosa, ni gratuita, ni ninguna operación societaria [...] ni del Impuesto municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana».

–Por la misma razón debe confirmarse el segundo defecto, relativo a que la documentación presentada (instancia privada y testimonio notarial) «no es título material ni formal adecuado para proceder a la inscripción de la cesión de un derecho de hipoteca» en el sentido de los arts. 3 LH y 33 RH, «tratándose de titulación notarial sólo son inscribibles las copias autorizadas de escrituras y actas, y no los testimonios, aunque sean instrumentos públicos» (ver art. 221 RN); «cabría incluso pensar que la instancia privada junto con el testimonio notarial aportado no debería siquiera haber sido objeto de presentación en el Registro de la Propiedad (cfr. art. 420.1 RH)».

–«Falta el consentimiento del actual titular registral de la hipoteca titulizada, que es el Banco Bilbao Vizcaya, sucesor universal de la entidad que llevó a cabo la titulización» (art. 20 LH). Pero dice la Dirección que la doctrina del tracto sucesivo «debe entenderse cumplida si el derecho real figura inscrito a favor de quien sucedió a título universal por vía de fusión del otorgante del título cuya inscripción se pretende; no se puede alegar que el titular registral actual de la hipoteca no sea el mismo que realizó la titulización hipotecaria pues en la fusión se produce una transmisión en bloque del patrimonio, con todo su activo y pasivo» (véanse R. 09.10.2014 y R. 17.05.2016).

R. 12.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial - 3) (BOE 31.07.2020). (27)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8915.pdf

Dice también la Dirección que «no se puede entrar, por no haberse planteado, en si hay cesión de hipoteca en la constitución de los fondos de titulización hipotecaria (cfr. art.

326 LH)». Pero entra, y estudia ampliamente la naturaleza y trámites de la aportación de derechos de crédito a un fondo de titulización. El lector interesado debe estudiar el texto completo en el BOE; aquí solo puede resumirse su conclusión registral: La transmisión de la cartera hipotecaria a los fondos de titulización no necesita de inscripción registral (arts. 17 y 22 L. 5/27.04.2015, de fomento de la financiación empresarial); pero nada impide su inscripción aunque los fondos de titulización no tienen personalidad jurídica (art. 16.3 L. 5/2015); «ahora bien, para que pudiera inscribirse (voluntariamente, pues no es preceptiva ni constitutiva la inscripción) la cesión de un determinado préstamo hipotecario como consecuencia de la constitución del fondo de titulización debería aportarse la copia autorizada de la escritura de constitución del fondo en la que figurara claramente el crédito cedido, escritura que debería estar debidamente liquidada del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, sin necesidad de acreditar el consentimiento ni la notificación a los deudores cedidos».

I.B.180. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Inmatriculación: **Documentación que no es reveladora de que haya sido elaborada a ese solo efecto**

Se presenta para inmatricular por el sistema de doble título del art. 205 LH una escritura de compraventa en la que la compradora manifiesta el carácter privativo del precio o contraprestación, con aseveración de su cónyuge, y otra escritura, otorgada más un año más tarde, en la que aporta la finca a su sociedad de gananciales. Frente a la opinión de la registradora, que alega la doctrina de resoluciones como, por ejemplo, R. 06.02.2014 y R. 29.05.2014, estima en este caso la Dirección que «no concurren los elementos necesarios para poder inferir la creación instrumental de documentación ad hoc para procurar la inmatriculación eludiendo los requisitos legales (ni la coetaneidad o proximidad de ambos negocios, ni la inexistencia de título original de adquisición, ni hay transmisiones circulares, ni el nulo o bajo coste fiscal de la operación), pues existe doble título traslativo público, ha pasado más de un año entre ambas transmisiones –que es el criterio fijado legalmente al efecto–, no termina siendo titular quien inicialmente lo transmitió, no se encubre un pacto de atribución de ganancialidad ex art. 1355 C.c., dado el tiempo transcurrido entre la adquisición y la aportación; y se ha tributado lo correspondiente a cada negocio jurídico documentado; a este respecto debe recordarse que la mera exención fiscal de la aportación a la sociedad de gananciales no es elemento suficiente para deducir la creación instrumental ad hoc (véase la R. 05.09.2018). Por tanto, el defecto no puede ser confirmado».

R. 12.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan - 2) (BOE 31.07.2020). (28)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8916.pdf

I.B.181. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Fe pública registral: **La suspensión del art. 28 LH protege al sucesor real frente al aparente, no solo al legitimario**

***Fe pública registral:* La suspensión del art. 28 LH se aplica aunque no haya legitimarios o la legítima sea un derecho de crédito**

Inscrita una finca por título de legado, se presenta ahora un acta de notoriedad de inexistencia de legitimarios de la causante al objeto de solicitar la cancelación de la limitación de los efectos de la fe pública registral del art. 28 LH *(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. Exceptuándose las inscripciones por título, de herencia testada o intestada, mejora o legado a favor de los herederos forzosos).* El registrador deniega la cancelación porque los efectos de la suspensión solo cesan por transcurso del plazo, ya que «el art. 28 LH se dirige no solo a la comprobación de la inexistencia de legitimarios, sino también, principalmente, a la comprobación de la existencia de herederos voluntarios o beneficiarios de la sucesión». La Dirección confirma que el precepto establece «una suspensión de la fe pública en el caso de conflicto entre el heredero aparente, titular registral, y el real, protegiendo a este con la suspensión de efectos para quienes adquieran de aquel»; y no puede alegarse contra esto la naturaleza de la legítima catalana como derecho de crédito frente a la herencia o el hecho de que esta pueda pagarse en dinero (art. 465-2 C.c.Cat.), porque se dará la excepción si el legitimario catalán cobra en bienes de la herencia y no se dará si cobra en dinero; pero, «en cualquier caso, la inaplicabilidad de la excepción no implica que no sea aplicable la regla general».

R. 12.06.2020 (Notario Jordi Mota Papaseit contra Registro de la Propiedad de Berga) (BOE 31.07.2020). (29)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8917.pdf

I.B.182. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

***Herencia:* La legítima es «pars bonorum» y el legitimario debe intervenir en la liquidación de la sociedad de gananciales**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras anteriores (ver, por ejemplo, R. 05.09.2019). En este caso, sobre la liquidación de gananciales, que «corresponde al cónyuge viudo y a los interesados en la herencia del cónyuge fallecido, esto es, a los llamados a su sucesión», y en la que «también están interesados los legitimarios, [...] porque el quantum de su porción en la herencia depende, además de los bienes privativos del causante, de la parte que en la liquidación de la sociedad conyugal se adjudique al caudal hereditario» (ver art. 818 C.c.); por eso, «la intervención de los legitimarios en la liquidación de la sociedad de gananciales se equipara a la que les corresponde en la liquidación de la herencia».

R. 15.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-2) (BOE 03.08.2020). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9044.pdf

I.B.183. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Bienes gananciales: **La disolución de comunidad sobre finca ganancial requiere consentimiento de los dos cónyuges**

La titular de una tercera parte indivisa por herencia la había aportado en su día a la sociedad de gananciales; ahora disuelve la comunidad con las otras comuneras, a las que paga en dinero, y se adjudica la finca, manifestando que paga con dinero ganancial y solicita la inscripción de la finca con ese carácter. La Dirección vuelve a reflexionar sobre la naturaleza traslativa o declarativa de la disolución de comunidad, pero concluye que lo importante no es eso, ni que la comunera disponga de dinero ganancial, algo para lo que está legitimada (cfr. art. 1384 C.c.), sino que, en virtud de aquella aportación de un tercio a la sociedad de gananciales, ambos cónyuges pasaron a ser titulares registrales, por lo que «un negocio jurídico como el realizado, que se deriva o trae causa de esa titularidad registral ganancial reflejada tabularmente en favor de los dos esposos, ha de ser realizado conjuntamente por ambos cónyuges, o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria [arts. 1375 y ss. C.c.]; lógica consecuencia, por tanto, de la legitimación que se deriva de los asientos registrales y del principio registral de tracto sucesivo» (art. 20 LH).

R. 15.06.2020 (Notario Álvaro Lucini Mateo contra Registro de la Propiedad de Madrid-20) (BOE 03.08.2020). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9045.pdf

I.B.184. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Herencia: **Sustitución fideicomisaria: El caso de la sustitución se aplica al instituido y a los sucesivos sustitutos**

Unos herederos fueron sustituidos vulgarmente, en caso de premoriencia, por sus respectivos descendientes; uno de ellos premurió a la testadora y sus dos únicos hijos renunciaron a la herencia. La registradora suspende la inscripción por entender necesario, bien que resulte la inexistencia de descendientes de los renunciantes al tiempo del fallecimiento de la testadora, bien, en caso de existir, la intervención de los mismos en la partición. Pero dice la Dirección que «debe entenderse que el caso concreto mencionado en la 'conditio substitutionis' (premoriencia) debe aplicarse no sólo para el instituido sino también para los sucesivos sustitutos (cfr. art. 780 C.c. y las R. 05.12.2007 y R. 21.01.2013), a no ser que de la adecuada interpretación de la voluntad de la causante plasmada en el testamento se dedujera lo contrario (cfr. arts. 667 y 675 C.c.), algo que no ocurre en el presente caso».

R. 15.06.2020 (Notario Juan Montero-Ríos Gil contra Registro de la Propiedad de Valencia-9) (BOE 03.08.2020). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9046.pdf

I.B.185. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Rectificación del Registro: **Dudas no fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH**

«En el caso de este expediente, la registradora deniega la inscripción de la representación gráfica alternativa, una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH, sin que se hayan formulado alegaciones por ningún colindante, por el motivo de existir una diferencia de superficie desproporcionada, que pudiera encubrir operaciones de modificación de entidades hipotecarias, resultando que la representación gráfica alternativa aportada invade una parcela catastral colindante (circunstancia común al tratarse de representación alternativa a la catastral), pero no expresa además de tal diferencia superficial ningún motivo (como alteraciones de linderos, procedencia de la finca, previos excesos de cabida, modificaciones en antecedentes catastrales, etc.) que justifique las dudas de identidad o la falta de correspondencia ni la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias o negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro.»

R. 15.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey - 1) (BOE 03.08.2020). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9048.pdf

I.B.186. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Anotación preventiva de embargo: **Derecho transitorio sobre la anotación prorrogada**

Reitera el contenido de otras muchas resoluciones (por ejemplo, R. 30.11.2005, R. 16.02.2006, R. 11.05.2010, R. 04.06.2010 y R. 10.06.2014), y de la Instr. DGRN 12.12.2000, en el sentido de que la anotación preventiva de embargo prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la L. 1/07.01.2000, de Enjuiciamiento Civil, no puede cancelarse por caducidad hasta que recaiga resolución definitiva en el procedimiento (art. 199.2 RH).

R. 15.06.2020 (Fuerteventura Fishing, S.L., contra Registro de la Propiedad de Manilva) (BOE 03.08.2020). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9049.pdf

I.B.187. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Inmatriculación: **Dudas no fundadas del registrador sobre la identidad de la finca**

La registradora suspende una inmatriculación por «resultar de la comparación de su representación gráfica georreferenciada catastral con la aplicación informática homologada por el Ministerio de Justicia –comparación realizada en base a las ortofotos de varios años– que invade

en parte la carretera sita al norte de la finca». La Dirección recuerda que en caso de duda, debidamente motivada, de que la finca invada el dominio público, lo procedente es actuar como prevé el art. 205 LH (notificación por el registrador a la Administración para que emita informe en el plazo de un mes y actuación en consecuencia); además, conforme al art. 10.1 LH, la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, sin que corresponda al registrador revisarla de oficio (cfr. R. 24.10.2016 y R. 07.11.2016), y goza de la presunción de veracidad contemplada en el art. 3 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario.

R. 15.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes) (BOE 03.08.2020). (7)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9050.pdf

I.B.188. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Fundaciones: **Requisitos de la enajenación de inmuebles**

Se trata de una escritura de compraventa otorgada por una fundación. La Dirección no confirma ninguna de las objeciones de la registradora: dice que «el acuerdo de enajenación fue adoptado por unanimidad de los asistentes, los cinco patronos inscritos en el Registro de Fundaciones; y aunque estatutariamente esté previsto que sean ocho los integrantes del Patronato, al haberse logrado cuórum de constitución, la adopción del acuerdo por unanimidad de los asistentes es plenamente válido». Aunque en el orden del día no figurara expresamente la enajenación de inmuebles, constaba «el proyecto de transformación de activos inmobiliarios», que la implicaba. Y «la aprobación por parte del protectorado a la enajenación de los activos resulta de la resolución favorable y depósito de la documentación en el Registro de Fundaciones autonómico».

R. 15.06.2020 (Fundación de Santamarca y de San Ramón y San Antonio, y Montoya Proyect, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-2) (BOE 03.08.2020). (8)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9051.pdf

I.B.189. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Hipoteca: **Ejecución: La ejecución por impago parcial requiere advertencia expresa y detallada**

Se plantea si para la ejecución del préstamo hipotecario por el procedimiento judicial directo o por el extrajudicial, por un vencimiento parcial, es necesario que en la escritura de hipoteca conste expresamente que «solo será posible si hubieren vencido al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago» (art. 693.1 LEC) o si basta que se hable de la ejecución por impago «parcial» y se haga una referencia al art. 693.1 LEC (ese precepto es el que establece el mínimo de tres meses, y añade que *así se hará constar por el notario en la escritura de constitución y por el registrador en el asiento correspondiente).* La Dirección considera necesaria la referencia explícita, ya que «al consumidor lo que verdaderamente le interesa [...] es

recibir una información clara y comprensible acerca de cuántos incumplimientos son necesarios para la ejecución parcial»; y también una interpretación gramatical del artículo lleva a la misma conclusión: en «Así se hará constar», «Así» se está refiriendo al contenido íntegro de lo que le precede. Ahora bien, a falta de aquella constancia explícita, cabe la inscripción parcial de la hipoteca, o sea, sin referencia a la utilización de los procedimientos especiales de ejecución hipotecaria para la ejecución parcial, ya que no es obligado su establecimiento; al igual que procede cuando no se han fijado requisitos especiales de los procedimientos especiales, como la tasación o el domicilio para notificaciones (ver, por ejemplo, R. 26.07.2016).

R. 16.06.2020 (Notario Norberto González Sobrino contra Registro de la Propiedad de Fuenlabrada-1) (BOE 03.08.2020). (9)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9052.pdf

I.B.190. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Propiedad horizontal: **Inscripción parcial del acuerdo de limitación del arrendamiento vacacional**

Reitera la doctrina de las R. 05.04.2020, R. 11.06.2020 y otras, en el sentido de que el acuerdo de limitación del arrendamiento vacacional requiere unanimidad en cuanto exceda del cuórum reducido del art. 17.12 LPH para el acuerdo de prohibición del alquiler turístico (3/5 de propietarios y cuotas). Pero observa que «en los acuerdos adoptados están claramente diferenciadas unas limitaciones y prohibiciones de otras», y por tanto, «no habiendo circunstancia impeditiva de la inscripción parcial, debe admitirse esta respecto de las limitaciones o prohibiciones relativas a la cesión temporal de uso de la totalidad de la vivienda o departamento amueblado y comercializado con finalidad lucrativa cuando esté sometida a un régimen específico derivado de su normativa sectorial».

R. 16.06.2020 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-37) (BOE 03.08.2020). (10)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9053.pdf

I.B.191. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Vivienda familiar: **Declaración sobre el carácter de la vivienda en los actos dispositivos**

«Mediante la escritura cuya calificación es objeto de impugnación, una persona casada en separación de bienes constituye una hipoteca sobre una finca de la que se expresa que constituye su vivienda habitual, si bien se añade que 'tiene el carácter de habitual de la parte deudora pero no su domicilio conyugal/familiar'. La registradora suspende la inscripción solicitada porque, su juicio, al hacerse constar de manera expresa que el préstamo garantizado con la hipoteca se destina a la adquisición de la vivienda habitual, es necesario el consentimiento de ambos cónyuges» (arts. 1320 C.c. y 91 RH). Pero dice la Dirección que «la afirmación de que la vivienda objeto del

acto dispositivo no es la conyugal ni familiar cumple adecuadamente con las exigencias legales y reglamentarias referidas», por lo que estima el recurso.

R. 16.06.2020 (Notaria María-Adoración Fernández Maldonado contra Registro de la Propiedad de Albacete-1) (BOE 03.08.2020). (11)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9054.pdf

I.B.192. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

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

Asiento de presentación: **No procede el de solicitud de actuaciones que no corresponden a registrador**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 05.06.2020). En este caso, se solicitaba «la visita e inspección de una finca para evitar la pretensión de un colindante de 'usurpar el dominio público' mediante la 'inclusión de un camino de servicio de presa, y desvío por tanto el cauce de esta última'».

R. 16.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vilagarcía de Arousa) (BOE 03.08.2020). (12)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9055.pdf

I.B.193. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Obra nueva: **El certificado del arquitecto director de la obra no necesita visado colegial**

Obra nueva: **La declaración no exige coincidencia total con la certificación catastral**

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad (art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). Sobre el visado colegial, reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 04.09.2019). Y en cuanto a la objeción del registrador de que «no se acredita la terminación de la obra con la superficie indicada en la escritura por ninguno de los medios establecidos en el art. 52 RD. 1093/1997, [...] pues la descripción de la edificación una vez realizada la ampliación no coincide con la descripción que se desprende de la certificación catastral descriptiva y gráfica», dice la Dirección que «no se trata el presente de un supuesto (como las inmatriculaciones) en que haya una exigencia legal de coincidencia total, sino que lo que las normas complementarias al Reglamento Hipotecario exigen en materia de obra nueva es que se acredite la realidad de la obra, que el proyecto se ajuste a licencia o en su defecto que hayan prescrito las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, y que no haya duda sobre la identidad de la finca según lo expresado en el título y en el documento justificativo de aquellos extremos, circunstancias que han de reputarse suficientemente acreditadas, a pesar de las discrepancias descriptivas referidas en la calificación, toda vez que éstas no comportan dudas sobre esa identidad de la finca ni hay contradicción entre

la certificación descriptiva y gráfica, la certificación técnica y el título calificado, que impida la inscripción de la edificación tal como se describe en este último» (cita las R. 25.08.2008, R. 01.02.2012, R. 29.01.2015 y R. 08.02.2016).

R. 16.06.2020 (Notario Juan-Manuel Lozano Carreras contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 03.08.2020). (13)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9056.pdf

I.B.194. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

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

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 02.06.2020 y R. 02.06.2020, entre otras.

R. 16.06.2020 (Ayuntamiento de Escalona contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 03.08.2020). (14)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9057.pdf

R. 17.06.2020 (Ayuntamiento de Escalona contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 03.08.2020). (20)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9063.pdf

R. 17.06.2020 (Ayuntamiento de Escalona contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 03.08.2020). (21)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9064.pdf

Sobre esta materia pueden verse las cuatro R. 08.08.2019.

I.B.195. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

***Concentración parcelaria:* Venta de la finca de origen en lugar de la finca de reemplazo**

En un procedimiento de concentración parcelaria se adjudica a A una finca de reemplazo que se inscribe a su nombre; pero, estando en marcha la concentración parcelaria, A había vendido a B la finca originaria aportada a la concentración, que por subrogación real se traslada a la finca de reemplazo según el expediente de concentración, y este la inmatriculó a su nombre en virtud del art. 205 LH; ahora B vende a C la finca de reemplazo, aún inscrita a nombre de A. El registrador deniega la inscripción de esta última escritura de compraventa por falta de tracto sucesivo (art. 20 LH). La Dirección, aun reconociendo la falta de tracto, dice que «está claro que se ha producido una doble inmatriculación, [...] tiene solución a través del expediente de doble

inmatriculación a que se refiere el art. 209 LH»; y «nada impide practicar la inscripción del título presentado en la finca inscrita a nombre de A, [ya que] no hay duda de que se trata de la misma finca, como resulta del Registro y se acredita por certificado municipal testimoniado en la escritura que justifica la correspondencia» (ver una solución similar, esta en materia urbanística, en el art. 17.3 RD. 1093/1997, que prescinde de *la conformidad de los titulares registrales de la de reemplazo cuando la correspondencia entre la finca de origen y la finca de resultado se deduzca directamente de los asientos del Registro).*

R. 16.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Roa) (BOE 03.08.2020). (15)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9058.pdf

I.B.196. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

***Herencia:* Declaración de herederos ab intestato an favor de la Generalitat Valenciana**

En una adjudicación de herencia intestada a favor de la Generalitat Valenciana, con expediente terminado en 2018, se suspende la inscripción por falta de los trámites esenciales del procedimiento. En efecto: no puede aplicarse el art. 20 L. 33/03.11.2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que atribuye *a la Administración llamada a suceder en cada caso efectuar en vía administrativa la declaración de su condición de heredero abintestato,* puesto que este se aplica *sin perjuicio de lo dispuesto en los derechos civiles forales o especiales, allí donde existan* (disp. final 2.2); ni la L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria, que vino a reformar y «desjudicializar» diversos preceptos y procedimientos, porque en este ámbito se dictó sin perjuicio de la competencia de las comunidades autónomas (disp. final 20); sino que resulta aplicable la L. 14/10.04.2003, de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, que considera *procedimiento administrativo aplicable el que reglamentariamente se determine;* y, aunque este es actualmente el D. 20/15.02.2019, del Consell, que sustituyó el procedimiento judicial por una declaración administrativa, por razón de la fecha de terminación del expediente corresponde aplicar el hoy derogado D. 47/05.04.2013, del Consell, «que exige, como señala la nota de calificación, auto judicial de declaración de herederos, acta de entrega e informe del abogado general de la Generalitat».

R. 16.06.2020 (Dirección General de Sector Público y Patrimonio de la Generalitat Valenciana contra Registro de la Propiedad de Llíria) (BOE 03.08.2020). (16)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9059.pdf

I.B.197. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

***Impuestos:* Justificación por comunicación y recepción del Ayuntamiento para el impuesto de plus valía**

Procede el levantamiento del cierre registral previsto en el art. 254.5 LH cuando consta el envío de comunicación al Ayuntamiento, de la que resulta que se ha puesto a su disposición copia

electrónica de la escritura, y que el Ayuntamiento a través de su servidor –sistemas informáticos acreditativos autoritativos– ha remitido un justificante electrónico de recepción, con el consiguiente código electrónico de comunicación que se reseña en la escritura.

R. 16.06.2020 (Notario Manuel López Pardiñas contra Registro de la Propiedad de Sevilla-13) (BOE 03.08.2020). (17)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9060.pdf

I.B.198. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

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

Se trata de una escritura de compraventa. El registrador, al comprobar que la finca lindaba con el dominio público marítimo terrestre, tomó anotación preventiva y notificó al Servicio Periférico de Costas; pasado más de un mes, «se recibió en el Registro la certificación emitida por el Servicio de Costas de la que resultaba que la finca vendida en parte invade, mediante vuelo, bienes de dominio público marítimo terrestre»; por lo que el registrador canceló la anotación y denegó la inscripción de la compraventa. La Dirección reitera la doctrina de otras anteriores sobre la actuación registral según el actual art. 36 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas (ver un resumen en el de R. 28.02.2020); y concluye que, si al recibirse la certificación del Servicio de Costas ya había pasado el plazo de un mes que prevé el señalado artículo, el registrador debió «convertir la anotación de suspensión en inscripción de dominio, notificándolo al Servicio Periférico de Costas, y dejando constancia en el folio de la finca; todo ello sin perjuicio de que la Administración pueda proceder al deslinde administrativo, [... o] ejercitar todas las acciones que la legislación de costas le atribuye para defender la integridad del dominio público marítimo terrestre, que, en cualquier caso, goza de una protección que está por encima de la que resulta del juego de los principios hipotecarios de legitimación y fe pública (art. 132 C.E.)».

R. 17.06.2020 (Notario José-María Carrau Carbonell, contra Registro de la Propiedad de Nules-3) (BOE 03.08.2020). (18)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9061.pdf

> Advierte también la Dirección de que es distinto el caso de la inmatriculación, pues en esta la georreferenciación de la finca es obligatoria, así como en relación a la solicitud de tal georreferenciación como operación aislada, pues en tales casos, conforme al art. 199 LH, *el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte … con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado.*

I.B.199. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

***Rectificación del Registro:* Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 201 LH**

«Constituye el objeto de este recurso determinar si procede la inscripción de una rectificación de descripción de finca acreditada en expediente notarial tramitado conforme al art. 201 LH. La registradora opone como defecto que existen a su juicio dudas de identidad sobre la finca objeto del expediente; tales dudas se basan en que falta correspondencia a juicio de la registradora entre la finca registral y la representación gráfica aportada, considerando que se ha alterado la configuración catastral vigente en el año 2003, al tiempo de practicar la inmatriculación de dicha finca, modificando la superficie, forma y perímetro de la parcela, por lo que estima que se han debido de realizar con posterioridad operaciones de modificación de entidades hipotecarias –segregaciones, agrupaciones... etc.– que han tenido acceso al Catastro, pero no al Registro, debiendo inscribirse dichas operaciones de modificación hipotecaria con los requisitos legales y exigencias fiscales correspondientes»; en la certificación registral expedida a principio del expediente ya se advirtió de la existencia de alteraciones catastrales. La Dirección reitera su doctrina sobre la naturaleza del exceso de cabida como simple rectificación de un dato registral erróneo que no puede encubrir otras operaciones registrales; esto supuesto, como se explicó en R. 17.11.2015, el expediente del art. 201 LH sirve para «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»; y se limitan «los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca», y «un juicio de [no] 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 concreto, las dudas expuestas «resultan de la consulta de antecedentes catastrales en la sede electrónica del Catastro, unida al análisis de las modificaciones en los linderos, lo que estima [el registrador], según se expone con detalle en la calificación, indiciario de un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante; [...] resulta indudable que se ha efectuado una alteración del perímetro, forma y superficie de la finca que constaba en el título inmatriculador y que accedió al Registro con descripción totalmente coincidente a la que figuraba en el Catastro», y esas dudas «no resultan desvirtuadas por lo actuado en el acta».

R. 17.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana - 3) (BOE 03.08.2020). (19)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9062.pdf

I.B.200. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Arrendamiento urbano: **Procede el derecho de preferente adquisición de arrendatario en venta de cuotas indivisas**

En la venta de una mitad indivisa de un almacén se hace constar por la parte vendedora que está arrendado a determinada persona –cuyos datos identificativos se reseñan–, pero que no coincide la finca vendida con la arrendada. El registrador suspende la inscripción porque «no se explica la razón por la cual la finca arrendada no coincide con la vendida», y considera exigibles las notificaciones de los arts. 25 y 31 LAU para el derecho de preferente adquisición del arrendatario. En el recurso se sostiene que no coincide lo que se vende (la mitad indivisa de

la finca) con lo arrendado (la finca entera). Pero dice la Dirección que «el Tribunal Supremo y esta Dirección General han puesto de relieve en reiteradas ocasiones que también se reconoce al arrendatario el derecho de adquisición preferente en los casos de transmisión de cuotas indivisas de viviendas o locales arrendados» (cfr. S. 27.03.1989 y R. 30.01.1980, R. 17.01.1989 y R. 11.05.2005); «cualquier otra interpretación permitiría dejar sin efecto el derecho del arrendatario a la adquisición de la propiedad de la vivienda o del local arrendado, ya que con la transmisión sucesiva por cuotas del inmueble se lograría eludir la aplicación de una norma, tuitiva de los intereses del arrendatario».

R. 18.06.2020 (Notario Enrique Robles Perea contra Registro de la Propiedad de Oliva) (BOE 03.08.2020). (22)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9065.pdf

I.B.201. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Hipoteca: **No sujeción a la L. 5/2019 de la hipoteca en favor de sociedad de garantía recíproca**

«La única cuestión que se plantea en el presente recurso es si los requisitos establecidos en la L. 5/15.03.2019, de los contratos de crédito inmobiliario, (entre ellos el acta notarial de comprobación de la transparencia material) son aplicables al supuesto de una hipoteca constituida en garantía de aval concedido por una sociedad de garantía recíproca, que grava un inmueble de uso residencial perteneciente a un hipotecante que es una persona física; siendo que ese aval se otorgó en garantía, a su vez, de un préstamo concedido por una entidad de crédito a una sociedad de capital con una finalidad exclusivamente mercantil, sociedad de la que es socio el hipotecante». El registrador de la propiedad considera que es aplicable la citada ley por concurrir los requisitos que para su aplicación establece su art. 2.1.a: prestamista profesional, garantía de un inmueble de uso residencial y persona física hipotecante no deudor propietaria de la finca gravada; y porque así lo declara expresamente la Instr. DGRN 20.12.2019. La Dirección estudia por extenso el ámbito de aplicación de la ley; y concluye que «constituye un presupuesto de la L. 5/2019 la formalización de un contrato de préstamo y que la misma protección dispensada al prestatario es extensible a fiadores y garantes que sean personas físicas (cfr. arts. 1, 2 y especialmente 15.4), siempre que se trate de uno de los dos supuestos que contempla el art. 2.1, aps. a y b, algo que no sucede en el caso de este recurso; y es que tales garantes, necesariamente y de forma independiente, no deben gozar de esa protección cuando la hipoteca se constituya en garantía de obligaciones derivadas de un contrato distinto al de préstamo, que es precisamente lo que ha sucedido en este supuesto»; bastaría pensar que «una sociedad de garantía recíproca ni es una entidad de crédito (tampoco un establecimiento financiero de crédito), ni puede conceder créditos», la obligación garantizada en este caso es un afianzamiento.

R. 18.06.2020 (Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana contra Registro de la Propiedad de Nules-1) (BOE 03.08.2020). (23)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9066.pdf

I.B.202. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Vinculación «ob rem»: **Necesaria disposición conjunta de la finca principal y la vinculada**

Propiedad horizontal: **Para la vinculación a elementos privativos de propiedad horizontal no es necesario el acuerdo de la junta**

Se trata de una escritura por la que la sociedad promotora vende a diversos propietarios de viviendas en un edificio en régimen de propiedad horizontal determinadas participaciones indivisas de una finca inscrita a nombre de dicha sociedad y se establece una vinculación ob rem entre estas participaciones y las viviendas; los estatutos permiten la vinculación ob rem respecto de varias fincas. La registradora suspende la inscripción porque considera necesario el acuerdo unánime de la junta de propietarios (art. 17.6 LPH). La Dirección comienza reiterando la doctrina sobre las vinculaciones ob rem (ver R. 29.11.2007, R. 28.10.2013 y R. 22.04.2016), en el sentido de que la titularidad de la finca vinculada viene determinada por la titularidad de la finca principal, y los elementos vinculados siguen un mismo régimen jurídico, por lo que la disposición o la hipoteca de la finca principal conlleva las de la finca o participación vinculada; si bien, como señaló la R. 03.09.1982, es necesario que haya entre las dos fincas «una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio». Esto supuesto, para la vinculación de elementos privativos de una propiedad horizontal se requiere «el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual debe constar mediante documento público para su acceso al Registro de la Propiedad» (art. 3 LH), sin que baste, por tanto, la unanimidad presunta (del art. 17.8 LPH), consentimiento que concurre en el este caso; y no es necesario además el acuerdo unánime de la junta de propietarios, pues la vinculación no afecta a los restantes propietarios, además de que en este caso tiene el respaldo resultante de la reserva estatutaria de la facultad; de manera que no puede verse obstáculo para la admisibilidad de una vinculación jurídica.

R. 19.06.2020 (Notario Francisco-Javier Goñi Vall, contra Registro de la Propiedad de Santo Domingo de la Calzada) (BOE 03.08.2020). (25)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9068.pdf

> Obsérvese que el argumento de la reserva estatutaria que había en el caso concreto es usado «a mayor abundamiento»; pero se deduce que la vinculación sería posible aun sin tal reserva y sin necesidad de acuerdo de la junta, unánime o no.

I.B.203. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Rectificación del Registro: **La de asientos ordenados por la autoridad judicial solo se cancelan por decisión judicial**

Este atípico recurso se interpone contra la negativa del registrador de la propiedad a retirar de unas notas simples las referencias a la existencia de un concurso voluntario sobre varias fincas, negativa que se producía ante la solicitud verbal y no presencial del titular registral.

Dice la Dirección que «la mera solicitud verbal, no documentada fehacientemente, no puede provocar asiento registral alguno ni, por tanto, desembocar en nota de calificación susceptible de recurso» (arts. 3 LH y 33 RH); según los arts. 83 y 84 LH sería necesario para cancelar aquellos asientos ordenados por la autoridad judicial un mandamiento judicial del juez que los ordenó, salvo casos de caducidad (art. 86 LH). Además de que, «configurada la situación concursal como una situación que afecta, entre otras, a las facultades dispositivas del deudor, puede llegarse a la conclusión, por parte de esta Dirección General, de que, hasta que no salga del patrimonio del concursado por enajenación de la misma cumpliendo los requisitos legales, no podrá extinguirse la referencia a la situación concursal en la que se encuentra el titular».

R. 19.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Burgos-1) (BOE 03.08.2020). (26)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9069.pdf

I.B.204. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Rectificación del Registro: **Dudas fundadas (y no) en la tramitación del expediente del art. 199 LH**

Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción. La registradora deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH, basándose en las alegaciones de un colindante sobre invasión de una finca anteriormente segregada y del dominio público, y en la previa denegación de un exceso de cabida. En cuanto a lo primero, «la registradora no expresa en su nota de calificación que la registral 35.624 resulte ser efectivamente invadida» y «las distintas Administraciones que pudieran resultar eventualmente perjudicadas (Demarcación de Costas, Dirección General de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y Ayuntamiento de Cartagena) se han pronunciado expresamente en el sentido de no advertir invasión demanial alguna»; de manera que, como señalaron las R. 13.07.2017 y R. 24.04.2018, «no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa». En cambio, «resulta evidente la discrepancia existente en cuanto a la superficie de la parcela que resulta de la comparación de ambas certificaciones catastrales, que por su magnitud pone de manifiesto una alteración de la línea poligonal de delimitación de la finca, por haberse llevado a cabo cambios en cuanto a su configuración física que pudieran poner de manifiesto que la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada engloba, además, una porción colindante de suelo ajeno»; y aquí debe recordarse de nuevo la doctrina sobre la naturaleza de la registración del exceso de cabida como rectificación de un dato registral erróneo que no puede encubrir otras operaciones registrales.

R. 19.06.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Unión - 2) (BOE 03.08.2020). (27)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9070.pdf

I.B.205. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Obra nueva: **La georreferenciación de la porción de suelo ocupada no es necesaria en elevación de nuevas plantas**

Descripción de la finca: **El nombre de calle y número de policía dependen de la autoridad administrativa**

Se trata de una escritura de declaración de ampliación de una edificación por aumento de una planta, «La registradora deniega la inscripción por no acreditarse el número de policía y por no acreditarse que la superficie ocupada por la edificación esté dentro de la finca registral, señalando que no se aportan las coordenadas de la superficie ocupada». En cuanto al primer defecto, no puede mantenerse, ya que «el cambio de nombre y/o número de la calle, como el de polígono y parcela, no son datos que puedan modificarse con la simple afirmación de parte interesada, puesto que son datos de policía, cuya modificación depende de la competente autoridad administrativa (cfr. arts. 437 RH y 3 y 11 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario)». En cuanto al segundo, «la superficie ocupada por la construcción ya consta en el Registro, bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1.3 LH), y no es objeto de modificación o alteración en la escritura de ampliación de obra nueva por elevación de nuevas plantas».

R. 19.06.2020 (Notaria Carmen-Susana Mora Ferreiro contra Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros) (BOE 03.08.2020). (28)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9071.pdf

Evidentemente, la afirmación de que «la superficie ocupada por la construcción ya consta en el Registro, bajo la salvaguardia de los tribunales» solo puede mantenerse mientras la nueva planta declarada no tenga ningún voladizo que pueda extenderse fuera de los límites de la finca.

I.B.206. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Herencia: **Amplísimas facultades del cónyuge comisario vasco**

Los cónyuges habían otorgado testamento mancomunado en el que se nombraban recíprocamente comisarios para ordenar la herencia del causante, y con facultad de cada uno de nombrarse a sí mismo heredero del premuerto y adjudicarse bienes; muerto el marido, en la escritura de herencia la esposa, como única otorgante, se nombra a sí misma heredera, manifiesta que las legítimas de los descendientes están cubiertas con las donaciones que el causante hizo en vida, y se adjudica la totalidad de los bienes descritos, una mitad por su participación en la sociedad de gananciales y la otra en su condición de heredera del causante. La Dirección revoca los tres defectos que alega la registradora:

–El primero es que no basta la manifestación de haber sido satisfechas las legítimas por donaciones hechas en vida, por lo que debiera recogerse la identificación y valoración de las mismas. Dice la Dirección que, aunque el art. 60 L. 5/25.06.2015, de Derecho Civil Vasco, establece que la valoración de los bienes para fijar la legítima se hará por el comisario con los sucesores pre-

suntos, esa limitación se ve atemperada por ser la comisaria cónyuge del causante (art. 37), que es representante, administradora y usufructuaria del patrimonio hereditario (art. 41).

–«La viuda liquida la sociedad de gananciales por sí sola». Pero el cónyuge comisario tendrá todas las facultades que correspondan al testador (arts. 33 y 43 L. 5/2015), incluso puede autoadjudicarse de bienes que le hubiese atribuido el causante, sin hacer distinción entre comunes y privativos (art. 35), y esto «no se limita solo a la comunicación foral de bienes y cabe también en la sociedad de gananciales».

–«La naturaleza de la legítima foral vasca sigue manteniéndose como 'pars valoris bonorum' y, en consecuencia, la existencia de legitimarios implica la necesaria intervención de los mismos en la partición». La R. 04.07.2019 ya definió que la legítima vasca es «pars valoris bonorum» y el legitimario debe intervenir en la entrega de legados; pero, «en este concreto expediente, se trata de un poder testatorio, la viuda ha sido designada comisaria con amplísimas facultades para designar herederos e incluso designarse heredera a sí misma, y además lo puede hacer durante toda su vida tanto por actos ínter vivos como mortis causa, y, en definitiva, tiene las mismas facultades de apartamiento que el testador», lo que diferencia este supuesto del analizado en aquella resolución».

R. 02.07.2020 (Notario Francisco-Javier Oñate Cuadros contra Registro de la Propiedad de San Sebastián - 4) (BOE 05.08.2020). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9200.pdf

I.B.207. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

***Herencia:* Sustitución fideicomisaria de residuo: Eficacia**

Se trata de una escritura de partición de herencia en la que los herederos del causante incluyen un inmueble que este había adquirido por herencia de su esposa, que lo había instituido heredero «con facultad de disposición con absoluta libertad de los bienes de la herencia sin limitación alguna y por actos posteriores al fallecimiento de la testadora», con nombramiento de «herederos fideicomisarios de residuo para todos aquellos bienes de que no hubiera dispuesto su esposo a sus hermanos…»; el esposo heredero fiduciario no había dispuesto de la finca ni otorgado testamento posterior a la apertura de la sucesión de su esposa; el gravamen fideicomisario constaba en el Registro. La Dirección reitera su estudio sobre la sustitución fideicomisaria de residuo (cita especialmente las R. 09.06.2015 y S. 30.10.2012) y concluye ratificando la calificación registral negativa: «Está expresamente admitido que las facultades de disposición pueden ser a título gratuito y también mortis causa, si bien es preciso que sean atribuidas de manera expresa; por tanto, en la sustitución fideicomisaria de residuo, el fideicomisario es heredero desde la muerte del causante fideicomitente, pero el contenido de la herencia será mayor o menor en función de los actos dispositivos del fiduciario; el fideicomisario, aunque solo tenga una expectativa, es heredero; en el fideicomiso de residuo hay cierta condicionalidad, pero no en el llamamiento, que es puro –de forma que el fideicomisario adquiere su derecho desde la muerte del causante y lo transmite a sus herederos– sino en el 'quantum' de lo que se recibirá».

R. 02.07.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-1) (BOE 05.08.2020). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9201.pdf

I.B.208. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

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

Reanudación del tracto: **Aunque el promotor sea causahabiente del titular registral debe expedirse la certificación inicial**

Publicidad registral: **Expedición de certificación inicial de expediente de reanudación del tracto**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 05.04.2020.

R. 02.07.2020 (Notario Alberto Blanco Pulleiro contra Registro de la Propiedad San Bartolomé de Tirajana) (BOE 05.08.2020). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9203.pdf

I.B.209. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Propiedad horizontal: **Legalización del libro de actas de una comunidad no inscrita**

Se solicita la legalización de un libro de actas relativo a un edificio cuya comunidad no consta inscrita. Se plantean tres cuestiones:

–«No correspondencia con la calle y número de policía del inmueble indicado en la instancia presentada en relación al que figura en el archivo tabular». La Dirección no confirma este defecto, porque la descripción registral se basa en documentación muy antigua, y es «habitual el cambio de número de policía y nombre de las calles a lo largo de los años; dicha afirmación no impide la oportuna calificación registral que, de manera fundamentada, deberá indicar los motivos que concluyen la falta de identidad del inmueble».

–El régimen de propiedad horizontal no está inscrito, por lo que, en opinión del registrador, debe acreditarse la existencia de una comunidad de facto. El art. 415 RH permite la legalización de los libros de comunidades, subcomunidades y conjuntos inmobiliarios, tanto inscritas como no. Pero no puede acreditarse la existencia de la comunidad con una simple fotocopia de un acta de constitución de la junta de propietarios.

–«La legitimación del solicitante, al no ser titular registral de ningún derecho respecto del inmueble». Señala la Dirección que «el art. 415.3 RH prescribe, «como requisito de la instancia por la que solicita el diligenciado, 'la afirmación de que (el solicitante) actúa por encargo del presidente de la comunidad'; [...] basta una simple manifestación del solicitante del diligenciado, que, si no prueba nada 'per se', al menos compromete la responsabilidad de quien la hace»; en este caso el solicitante afirma que es el presidente, por lo que se revoca el defecto.

R. 02.07.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alfaro-Cervera del Río Alhama) (BOE 05.08.2020). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9204.pdf

I.B.210. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Anotación preventiva de demanda: **No es anotable la demanda en que no se ejercita una acción real**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (por ejemplo, R. 26.06.2009, R. 22.01.2011, R. 02.07.2013, R. 23.11.2016 y R. 18.12.2017). En este caso las partes habían celebrado una compraventa que consideraban resuelta, y litigaban solo sobre la retención de las arras o su devolución duplicadas. La Dirección vuelve a explicar que la anotación preventiva de demanda «tiende a garantizar el ejercicio de una acción que puede llegar a tener alguna trascendencia registral y así evitar la inutilidad del fallo, haciendo posible su ejecución», pero no puede extenderse cuando, «aunque prosperara la acción interpuesta, ninguna consecuencia inmediata registral tendría en relación con la titularidad de las fincas».

R. 02.07.2020 (Manta Ray 18, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-39) (BOE 05.08.2020). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9205.pdf

I.B.211. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

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

División y segregación: **Facultad de la Administración de considerar la finca indivisible**

Se trata de una escritura por la que se formaliza una segregación por antigüedad sobre finca rústica, la misma que causó la R. 07.05.2018, que ahora vuelve a presentarse acompañada de escritura complementaria de rectificación en la se añade, a los efectos del art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, declaración administrativa municipal de estar «fuera de ordenación o similar», aportando un certificado del Ayuntamiento de Palma de Mallorca del que resulta el «carácter de fuera de ordenación de las edificaciones existentes» y otro del que resulta el «carácter ilegal» de las segregaciones, situadas en «zona de régimen especial» cuyo régimen urbanístico está pendiente de un plan especial. Centrada, pues, la cuestión en si queda «acreditada la correspondiente 'declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística o su situación de fuera de ordenación o similar conforme a la respectiva normativa de aplicación'», concluye la Dirección que «únicamente consta el carácter de fuera de ordenación de las edificaciones, lo que permitiría su inscripción como declaración de obra por antigüedad conforme al art. 28.4 RDLeg. 7/2015, mas no respecto a las divisiones o segregaciones pretendidas, cuyo carácter ilegal y prohibido lo afirma expresamente el propio órgano competente, en tanto no se regularicen mediante la aprobación definitiva de un plan especial para la zona».

R. 14.07.2020 (Notario David Fiol Busquets contra Registro de la Propiedad Palma de Mallorca - 1) (BOE 05.08.2020). (7)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9206.pdf

I.B.212. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

***Hipoteca:* Interés de demora: Su garantía hipotecaria no tiene que guardar determinada diferencia con el interés ordinario**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las tres R. 11.06.2020.

R. 14.07.2020 (Notario Norberto González Sobrino contra Registro de la Propiedad de Madrid-20) (BOE 05.08.2020). (8)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9207.pdf

I.B.213. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

***Concurso de acreedores:* La adquisición finca por la concursada requiere intervención del administrador concursal**

Una sociedad compra una finca, representada por quien ejerce el cargo de consejero delegado. La registradora de la propiedad fundamenta su negativa a la inscripción en que la sociedad compradora fue declarada en concurso de acreedores con intervención de las facultades de administración, según consulta realizada al Registro Mercantil. La calificación debe ser confirmada, pues en situación de concurso de acreedores de la sociedad compradora debe exigirse la intervención del administrador concursal (art. 40, aps. 1 y 2, L. 22/09.07.2003, Concursal). La Dirección confirma la calificación registral, pues en situación de concurso de acreedores debe exigirse la intervención del administrador concursal o su confirmación o convalidación posterior (art. 40, aps. 1, 2 y 7, L. 22/2003).

R. 14.07.2020 (Porkytrans, S.L., contra Registro de la Propiedad de Úbeda-1) (BOE 05.08.2020). (9)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9208.pdf

I.B.214. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

***Asiento de presentación:* No está legitimado para presentar el deudor cedido a un fondo de titulización hipotecaria**

«Se debate en el presente recurso sobre si está legitimado para inscribir en el Registro de la propiedad el deudor de un crédito hipotecario cedido a un fondo de titulización hipotecaria, que presenta la documentación acreditativa de la cesión». Dice la Dirección que «el deudor cedido, salvo en el caso de cesión de créditos litigiosos, no se ve afectado en nada por la cesión para titulización, no es legitimado para obtención de copia –según reiterada doctrina de este Centro Directivo dentro del servicio notarial– y tampoco para solicitar la inscripción por sí solo, mien-

tras no acredite la representación de cedente o cesionario»; y en este caso «no se ha acreditado que el solicitante tenga la representación del transmitente ni del adquirente del derecho (art. 6.d LH)»; el art. 39 RH, que presume la representación a quien presente los documentos correspondientes en el Registro, lo único que pretende es facilitar el tráfico con la presunción iuris tantum de considerar al presentante comprendido en los supuestos de representación de los interesados, «pero siempre que del contexto no resulte otra cosa, [...] el reglamento no puede ir más allá de la ley, que exige representación de uno u otro o bien ser interesado; [...] en este caso no estamos ante un mero representante/gestor al que se le pueda presumir la representación del adquirente o transmitente».

R. 14.07.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Leganés) (BOE 05.08.2020). (12)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9211.pdf

I.B.215. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Rectificación del Registro: **Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 201 LH**

Reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, la R. 17.11.2015, que cita la Dirección, o la R. 17.10.2019) sobre la naturaleza de la operación de exceso de cabida y la amplitud del objeto del procedimiento del art. 201 LH (expediente notarial para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral). Pero en este caso, dice la Dirección que «las dudas de identidad que expone la registradora se fundamentan exclusivamente en la entidad del exceso y en la alteración de linderos fijos, sin que de la nota de calificación resulte ninguna circunstancia adicional que acredite la existencia de un negocio traslativo encubierto. [...] En definitiva, salvo los supuestos de inmatriculación de fincas, no es defecto que impida la inscripción la aportación de una representación gráfica alternativa, al contemplarse expresamente tal posibilidad en la legislación hipotecaria»; y recuerda que «el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evita a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. R. 08.06.2016), y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación».

R. 16.07.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols) (BOE 05.08.2020). (13)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9212.pdf

I.B.216. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Rectificación del Registro: **Dudas no fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH**

Se trata de una escritura de agrupación con una representación gráfica de la finca resultante, de la que resulta además una disminución de la superficie registral. Una vez tramitado el expediente del art. 199 LH, el registrador opone, como primer defecto, que las fincas que se pretende agrupar no son colindantes, por existir entre ellas un camino; y, en segundo lugar, que existe oposición formulada por dos titulares de fincas colindantes»:

–«En cuanto al primer defecto, procede su revocación ya que, de la descripción de las fincas que figura en el título y de la representación gráfica que se pretende inscribir, resulta evidente que se pretende la agrupación de tres parcelas catastrales colindantes».

–Y en cuanto a las alegaciones de dos colindantes sobre invasión del dominio público, «resultan contradichas por lo que resulta de la cartografía catastral y de los pronunciamientos expresos de la Administración».

R. 16.07.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Felanitx-2) (BOE 05.08.2020). (14)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9213.pdf

I.B.217. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

***Herencia:* Justificación de cumplimiento en el impuesto sobre sucesiones y donaciones**

Se trata de la partición de herencia de una persona «cuya última residencia estuvo en Madrid, siendo la Comunidad Autónoma de Madrid a quien corresponde el rendimiento del impuesto de sucesiones. [...] El registrador suspende la calificación porque a su juicio no consta el pronunciamiento de la oficina gestora de la Comunidad Autónoma competente acerca del pago, la exención o no sujeción del mismo en el impuesto de sucesiones y donaciones» (art. 254 LH). Desde luego, «para que se les acredite el pago, exención o no sujeción, los registradores deberán exigir tanto la carta de pago (debidamente sellada), como la nota de justificación, no sujeción o exención que deberán ser emitidas por la Oficina Tributaria competente». Pero, para el impuesto sobre sucesiones y donaciones, art. 99.1 RD. 1629/08.11.1991, Reglamento del impuesto sobre sucesiones y donaciones, exige *la nota de presentación en la oficina competente para practicar la liquidación o la del ingreso de la correspondiente autoliquidación o la de declaración de exención o no sujeción consignada en ellos por la oficina gestora a la vista de la declaración-liquidación presentada, salvo lo previsto en la legislación hipotecaria o autorización expresa de la Administración.* Y en este caso, «constan unidas a la escritura diligencias de presentación telemática que constituyen nota de presentación a los efectos de acceso al registro del correspondiente documento, [...] incorporan el código seguro de operación, CSO, que acredita la veracidad y autenticidad de la diligencia de presentación telemática, [...] [lo que] permitirá al registrador verificar la autenticidad de la liquidación y descargar la carta de pago correspondiente para su archivo, dando cumplimiento a lo dispuesto en el art. 256 LH».

R. 16.07.2020 (Notario Luis Prados Ramos contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 05.08.2020). (15)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9214.pdf

I.B.218. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Actos inscribibles: **No lo es la obligación de hacer determinadas transmisiones en el futuro**

Se trata de un convenio regulador de los efectos del divorcio en el que se prevé la atribución del uso de la vivienda familiar a la esposa hasta que se escriture la finca por el actual titular registral al marido, para entonces ceder una cuota de participación a la esposa y después vender la finca. Dice la Dirección que «las cláusulas calificadas no comprenden transmisión alguna de la finca, sino que recogen una obligación para la posterior celebración del negocio de cesión en el plazo señalado; [...] por ello, caracterizada e interpretada la cuestionada cláusula del convenio regulador como meramente obligacional, no puede ser objeto de inscripción en el Registro» (ver arts. 2 LH y 7 RH).

R. 20.07.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Martorell-1) (BOE 05.08.2020). (16)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9215.pdf

I.B.219. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Propiedad horizontal: **La «tumbada» con división del terreno requiere licencia como la división**

Se trata de «una escritura de constitución de propiedad horizontal 'tumbada', con asignación de uso exclusivo de una determinada porción de terreno a cada uno de los dos elementos privativos que la componen. Dice la Dirección que «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 art. 142.2.f L. 2/10.02.2016, del Suelo de Galicia; [...] no cabe admitir el acceso al Registro bajo el régimen del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de la división horizontal tumbada que se formaliza en la escritura calificada, pues no se puede admitir en este caso la configuración registral independiente de los elementos privativos de la división horizontal sin la oportuna licencia, por suponer una división de suelo y no resultar aplicable tal régimen de acceso registral a los actos afectantes al suelo, particularmente en el ámbito de la legislación urbanística gallega, donde se requiere que se aporte dicha licencia o en todo caso la declaración municipal de su innecesariedad».

R. 20.07.2020 (Notario Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez contra Registro de la Propiedad de Ponteareas) (BOE 05.08.2020). (17)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9216.pdf

I.B.220. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Herencia: **El legatario de cosa determinada debe invenir en la configuración del legado en propiedad horizontal**

La causante instituía heredera a su hija y legaba a varias nietas diversos elementos privativos en una casa que había constituido en propiedad horizontal. Ahora la hija heredera manifiesta que la causante había elevado una planta sobre la casa, por lo que se declara la ampliación de la obra y se amplía y modifica la división horizontal. La Dirección confirma la calificación registral al decir que, siendo que los legatarios de cosa específica adquieren la propiedad desde el mismo momento del fallecimiento del testador [art. 882 C.c.] y que la modificación de cuotas exige el consentimiento unánime individualizado de todos los propietarios [art. 17 LPH], resulta necesaria la concurrencia de los mismos para la modificación de la división horizontal».

R. 20.07.2020 (Notario Marcelino Estévez Fernández contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 1) (BOE 05.08.2020). (18)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9217.pdf

I.B.221. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Arrendamiento urbano: **No hay retracto arrendaticio de un elemento en la venta de todo el edificio**

Se trata de una escritura de compraventa de un edificio compuesto de un local arrendado en planta baja y una vivienda en planta primera, libre de arrendamientos. «El registrador suspende la inscripción por entender que el arrendatario tiene derechos de tanteo y retracto conforme a los arts. 25 y 31 LAU». Dice la Dirección que «de los arts. 31 y 25.7 LAU resulta inequívocamente que no hay lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando el local arrendado se vende conjuntamente con los restantes locales o viviendas propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble»; cita en ese sentido la S. 1107/27.11.2001).

R. 20.07.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Castuera) (BOE 05.08.2020). (19)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9218.pdf

I.B.222. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Hipoteca: **Ejecución: El acreedor no puede adjudicarse la vivienda en menos del 70 % del valor de tasación**

Calificación registral: **El registrador debe calificar el precio de adjudicación al acreedor en ejecución hipotecaria**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 12.05.2016, R. 21.10.2016, R. 05.07.2017, R. 23.05.2018 y R. 05.09.2018, sobre adjudicación de la vivienda habitual del deudor cuando en la subasta no hay ningún postor.

R. 20.07.2020 (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., contra Registro de la Propiedad de Valencia-17) (BOE 05.08.2020). (21)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9220.pdf

I.B.223. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Anotación preventiva de demanda: **No es anotable la demanda en que no se ejercita una acción real**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 02.07.2020). En este caso, se pretendía «una anotación preventiva acordada por demandante y demandado en un convenio o transacción suscrito entre ellos y homologado judicialmente por medio de auto, en un procedimiento en el que la parte demandante ejercitaba una pretensión de cumplimiento o resolución de un contrato de solar por obra nueva futura, indemnización de daños y perjuicios y reclamación de cantidad, procedimiento que se declara terminado por el mismo auto que homologa la transacción entre las partes y precisamente al haber llegado éstas a dicho acuerdo; [...] parece que podría haber sido la voluntad de las partes constituir una garantía real sobre la finca para asegurar el pago de las obligaciones contraídas por la parte demandada en la transacción judicial, pero no se constituye dicha garantía real, ya que no puede considerarse como tal una anotación preventiva no prevista por la ley».

R. 20.07.2020 (Grupo Inmobiliario Muñoz, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alicante-3) (BOE 05.08.2020). (22)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9221.pdf

I.B.224. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

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 sobre apreciación y valoración de las circunstancias concurrentes por el letrado de la Administración de Justicia, oídas las partes, de conformidad con el art. 670.4 LEC.

R. 20.07.2020 (Charo y Puri Gestión Inmobiliaria, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alicante-5) (BOE 05.08.2020). (23)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9222.pdf

Ver también R. 08.01.2020 y su comentario.

I.B.225. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)

***Hipoteca:* Aplicación de la L. 5/2019 a consumidores y manifestación sobre este carácter**
***Hipoteca:* Aplicación de la L. 5/2019 a inmuebles residenciales o no**

Se trata de una escritura de préstamo hipotecario concedido por un banco a personas físicas, para la adquisición del mismo local comercial que se hipoteca. La registradora suspende la inscripción porque «no consta que los prestatarios e hipotecantes no sean consumidores, ya que no se especifica que actúen en ejercicio de su actividad empresarial o profesional» y, de serlo, debería ajustarse el contrato a los requisitos exigidos por la L. 5/15.03.2019, de los contratos de crédito inmobiliario, especialmente en cuanto a los requisitos de transparencia material.

–La Dirección considera «necesaria la manifestación de las partes sobre la concurrencia o no del carácter de consumidor del prestatario», y cita en ese sentido las S.TJUE 25.01.2018 C-498/16 (asunto Schrems) y S.TJUE 04.02.2019 C-630/17 (asunto Milicojevic); aunque ya la R. 10.02.2016 entendió que «es suficiente la manifestación del prestatario en sentido de no actuar como consumidor, sin que sean exigibles otras especificaciones sobre la actividad a la que se aplica el préstamo ni la acreditación del cumplimiento de requisitos fiscales relativos a la actividad económica del prestatario».

–En cuanto a la posible subsanación del defecto, «la R. 19.10.2016 señaló que el incumplimiento de los requisitos de información precontractual y transparencia, en cuanto genera la nulidad del contrato (cuando afecta a todas las condiciones generales), constituye en principio un defecto insubsanable, salvo que, habiéndose realmente cumplido tales requisitos, se tratare de una omisión formal en la redacción o confección de la escritura de préstamo hipotecario»; pero esta doctrina fue matizada por la R. 19.05.2017, en el sentido de que «podrá paliarse ese riguroso efecto si se acredita por el acreedor o el deudor reconoce que ha existido una auténtica negociación respecto de las cláusulas afectadas y, en segundo, lugar, cuando el propio prestatario libre e informadamente consienta, se aquiete respecto a la aplicación de la cláusula o cláusulas abusivas, porque en tal caso esa nulidad queda convalidada» –ver S.TJUE 04.06.2009 (asunto Pannon), S.TJUE 21.02.2013 (asunto Banif Plus Bank) y la S. 241/09.05.2013– sobre el derecho del consumidor a la renuncia al régimen de protección. De manera que «debe admitirse que el déficit de transparencia material sea enmendado en una nueva escritura en la que los deudores, después de ser advertidos expresa y especialmente por el notario autorizante sobre la no vinculación de las cláusulas no transparentes, decidan confirmar la subsistencia del contrato con sujeción a la Ley 5/2019...».

R. 27.07.2020 (Notario Vicente Martorell García contra Registro de la Propiedad de Oviedo-4) (BOE 06.08.2020). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9287.pdf

La Dirección llega a la conclusión vista a través de un amplio estudio sobre el ámbito de la L. 5/2019 y del concepto de consumidor a ese efecto. En primer lugar, al hablar el art. 1 de *protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir,* y el art. 2 de *préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor,* esos «inmuebles construidos o por construir» han de ser también de uso residencia o no; y se remite a la Instr. DGRN 20.12.2019, según la cual no se trata de una redacción defectuosa, sino que tanto la ley como la Dir. UE 17/04.02.2014 contemplan ciertos préstamos con finalidad no residencial siempre que su destinatario haya sido un consumidor (como se desprende de sus respectivos preámbulos). En cuanto a la condición de consumidor, según la S. 230/11.04.2019, «son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión»; y ese concepto «debe interpretarse en relación con la posición de esta persona en un contrato determinado y con la naturaleza y la finalidad de éste, y no con la situación subjetiva de dicha persona, dado que una misma persona puede ser considerada consumidor respecto de ciertas operaciones y operador económico respecto de otras»; en ese sentido, la S. 13.06.2018 entendía que «la adquisición de un inmueble para su arrendamiento a terceros implica la intención de obtener un beneficio económico, pero si esa actuación no forma parte del conjunto de las actividades comerciales o empresariales de quien lo realiza, no deja de ser un acto de consumo». Y así llega a la necesidad de la manifestación, simple manifestación, hecha con la información y apreciación del notario, pero sin necesidad de otras pruebas, sobre la condición de consumidor o no de deudores, fiadores o garantes.

I.B.226. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)

Hipoteca: **No sujeción a la L. 5/2019 de la hipoteca en favor de sociedad de garantía recíproca**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de R. 18.06.2020.

R. 27.07.2020 (Sociedad de Garantía Recíproca de la Comunitat Valenciana, contra Registro de la Propiedad de Albocàsser-Morella) (BOE 06.08.2020). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9288.pdf

I.B.227. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)

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

Bienes gananciales: **Correcta inscripción como gananciales de la venta de cuotas entre comuneros**

Unas participaciones indivisas de determinadas fincas están inscritas en el Registro con carácter presuntivamente ganancial, por haberse adquirido por compraventa, en documento privado, ahora elevado a público, en el que constaba como estado civil del comprador el de casado; se solicita ahora la rectificación del asiento para hacer constar el carácter privativo de la compradora (al parecer, ahora, divorciada). «La registradora estima improcedente la rectificación, al entender que a su juicio no existe error en la práctica de la correspondiente inscripción». La Dirección reitera una vez más que la rectificación de los asientos exige consentimiento del titular registral o resolución judicial contra él (art. 40 LH). El recurrente invoca las R. 29.01.2013, R. 14.04.2005 y R. 17.09.2012, y sostiene que «se produce una transmisión de cuotas entre partícipes de una comunidad hereditaria y que en la escritura no se manifestó que la adquisición se hacía para la sociedad de gananciales». Pero dice la Dirección que no hay una disolución de comunidad, sino que «unos copropietarios venden su cuota a otro, por lo que estamos ante una adquisición onerosa por título de compraventa que, cualquiera que sea el origen de la comunidad y con independencia de que el adquirente sea otro comunero, encaja de forma evidente en el art. 1347.3 C.c.», por lo que resulta correcta la inscripción como ganancial según el art. 93.4 RH.

R. 27.07.2020 (Notario Ángel-Manuel Rodríguez Dapena contra Registro de la Propiedad de Celanova) (BOE 06.08.2020). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9290.pdf

I.B.228. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)

Recurso gubernativo: **Actuación registral si no se acredita la representación para interponerlo**

Hipoteca: **Cancelación de la hipoteca flotante y de la hipoteca en garantía de cuenta corriente de crédito**

Hipoteca: **Ineficacia frente a tercero de modificaciones no inscritas**

1. Recurso gubernativo.– El recurso se interpone por quien dice representar al presentante del documento, que a su vez manifiesta representar del titular registral de la finca, sin acreditarse estas representaciones; el Registro requirió al recurrente para que acreditara de forma auténtica la representación en el plazo de 10 días (art. 325 LH); pero, como no consta el apercibimiento de tenerle por desistido en caso de no subsanar el defecto (art. 68 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), la Dirección admite el recurso, «para evitar la indefensión del recurrente y en aras de la economía procesal».

2. Cancelación de hipoteca.– En una hipoteca de máximo de las denominadas flotantes del art. 153 bis LH se había pactado que «la hipoteca se constituye por plazo de siete años, a cuyo vencimiento se entenderá prorrogada tácitamente por un año hasta un máximo de cinco anualidades más, salvo que alguna de las partes notifique notarialmente a la otra su voluntad en contra por correo certificado con acuse de recibo, al menos sesenta días antes del vencimiento de cada periodo anual»; ahora se solicita su cancelación por haber transcurrido los siete años y presentarse una instancia acompañada de acta notarial de notificación a la acreedora de la oposición a la prórroga tácita. Según esto, debería cancelarse la hipoteca; pero ocurre que, en el momento

de presentación en el Registro de la Propiedad de dichas instancia y acta, constaba inscrita la cesión de la hipoteca por el primitivo acreedor a favor de una entidad jurídica distinta; y, «dado que ningún convenio entre las partes con relación a la hipoteca puede tener efectos contra tercero si no se hace constar en el Registro (véase art. 144 LH), respecto de dicho cesionario el plazo de duración de la hipoteca debe entenderse prorrogado».

R. 27.07.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albaida) (BOE 06.08.2020). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9291.pdf

La resolución es más compleja de lo que resulta del anterior resumen: porque la nota registral había calificado la hipoteca como «hipoteca de máximo en garantía de una cuenta corriente de crédito», pero dice la Dirección que no es tal, sino hipoteca de máximo de las denominadas flotantes de los arts. 153 bis LH y 245 RH, ya que se constituye en garantía de «un conjunto extenso de operaciones financieras de diversa índole» y, si bien se unifican en una cuenta, es con una finalidad meramente contable, sin novación de las operaciones garantizadas; y señala que «esta naturaleza tiene gran importancia práctica, ya que en las hipotecas en garantía de una cuenta corriente de crédito, el plazo o duración que se estipula lo es del crédito, llegado el cual es cuando comienza a contar el plazo de prescripción de la acción real hipotecaria; [...] en las 'hipotecas flotantes' el plazo estipulado lo es de la hipoteca, [...] [y] no tiene que coincidir con el plazo de vencimiento de ninguna de las obligaciones garantizadas, porque en la hipoteca flotante no existe la accesoriedad propia del resto de las hipotecas...».

I.B.229. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)

***Propiedad horizontal:* Su formalización por antigüedad requiere acreditar esta y la configuración independiente**

Se trata de una escritura en la que se formaliza, sin licencia, la división horizontal de una finca en catorce departamentos; se aporta certificado técnico acreditativo de la antigüedad de la división, a los efectos de su inscripción conforme al art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. «La registradora suspende la inscripción por no entender acreditada la antigüedad de dicha división horizontal, ni con el certificado de técnico incorporado, que nada indica de los elementos privativos que constituyen la misma, ni de la certificación catastral incorporada, que se refiere a un solo inmueble con una única referencia catastral, descrita como parcela construida sin división horizontal». La Dirección confirma la calificación registral, ya que «de la certificación catastral incorporada resulta acreditada la configuración independiente y descripción de cada uno de los elementos constructivos, mas no con el suficiente detalle su antigüedad en esa configuración», y el certificado técnico no resulta concreto en cuanto a la antigüedad de la configuración independiente de los departamentos.

R. 28.07.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-11) (BOE 06.08.2020). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9292.pdf

I.B.230. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)

***Hipoteca:* En la sujeta a la L. 5/2019 debe constar el correo electrónico del hipotecante no deudor**

Se trata de una escritura de préstamo concedido a dos personas físicas y en garantía del mismo otra persona constituye hipoteca sobre su vivienda habitual y afianza la totalidad de la deuda. Es necesario que también el hipotecante no deudor y avalista señale en la escritura una dirección de correo electrónico para la práctica de las comunicaciones por el registrador, de acuerdo con la disp. adic. 8 L. 5/15.03.2019, de los contratos de crédito inmobiliario, porque, aunque esta se refiera solo al prestatario, el art. 15.4 L. 5/2019, establece que *las normas de protección al prestatario previstas en la presente Ley se extenderán a toda persona física que sea fiadora o garante del préstamo,* y «debe concluirse que también la constancia de una dirección de correo electrónico del garante es un requisito para la inscripción registral de la escritura».

R. 28.07.2020 (Notario Alberto-Manuel Gutiérrez Moreno contra Registro de la Propiedad de Málaga-1) (BOE 06.08.2020). (7)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9293.pdf

I.B.231. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)

***Herencia:* Después del Rto. UE 650/2012 solo es necesaria la certificación de últimas voluntades de la residencia**

Se trata de una escritura de herencia de una causante española residente en Alemania, que falleció después del 17 de agosto de 2015 (entrada en vigor del Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones); se acompaña certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad español, resultando de este último que había otorgado un único testamento en España. La Dirección General, dada la prevalencia de la nacionalidad del causante antes del citado reglamento, había considerado necesaria la certificación del registro semejante correspondiente al país de la nacionalidad, siempre que estuviese prevista en él alguna forma de publicidad de los títulos sucesorios; y así, la R. (sn) 18.01.2005 decía que «parece una medida oportuna, prudente y casi obligada el solicitar además de las últimas voluntades españolas las del país de la nacionalidad del causante extranjero»; pero en R. 10.04.2017 añadió que la plena aplicación del Rto. UE 650/2012 aconseja una matización: «Con la superación de la ley de la nacionalidad –común al Derecho de la Unión Europea– salvo elección indubitada, no resulta indispensable (vid., arts. 23, 24, 26 y 75.1 Rto. UE 650/2012) el recurso a la información del país de la nacionalidad, salvo que coincida con el de la residencia habitual; [...] parece solo oportuno mantener la exigencia de la acreditación de la obtención de certificación diferente al de nuestro Registro General de Actos de Última Voluntad, [...] imponiéndose la presentación de certificado o justificación de su inexistencia en el estado cuya ley resultare aplicable a la sucesión o a la disposición de última voluntad (arts. 21, 22, 24 y 25 Rto. UE 650/2012), sea o no la del estado o estados cuya nacionalidad ostentare el causante. Por lo tanto, en el presente

caso, en que la ley aplicable es la alemana, es necesaria la presentación de certificado expedido por el registro testamentario alemán ('Zentrales Testamentsregister'); [...] indudablemente, los arts. 76 y 78 RH [que exigen la certificación del Registro General de Actos de Ultima Voluntad] deben interpretarse atendiendo a la realidad normativa actual, especialmente conforme al citado Rto. UE 650/2012».

R. 28.07.2020 (Notario Vicent Simó Sevilla contra Registro de la Propiedad de Oliva) (BOE 06.08.2020). (8)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9294.pdf

I.B.232. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)

***Hipoteca:* Interés de demora: Su garantía hipotecaria no tiene que guardar determinada diferencia con el interés ordinario**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las tres R. 11.06.2020.

R. 28.07.2020 (Notario Norberto González Sobrino contra Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares - 5) (BOE 06.08.2020). (9)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9295.pdf

I.B.233. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)

***Anotación preventiva de demanda:* No es anotable la demanda en que no se ejercita una acción real**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (por ejemplo, R. 02.07.2020). En este caso la demanda «tenía por objeto una reclamación de cantidad, derivada de la resolución de una serie de contratos de venta celebrados entre las partes». La Dirección explica de nuevo el carácter de «numerus clausus» que rige en las anotaciones preventivas (art. 42 LH); y concretamente en la de demanda «lo determinante es que la demanda ejercite una acción atinente a la propiedad o a un derecho real sobre el mismo inmueble, de suerte que la estimación de la pretensión del demandante propiciará directamente una alteración registral; esta interpretación sólo permite la anotación de aquellas demandas en las que se ejerciten acciones personales cuya estimación pudiera producir una alteración en la situación registral, pero en modo alguno pueden incluirse aquellas otras, como la ahora debatida, en las que únicamente se pretende el pago de una cantidad de dinero o una resolución contractual sin trascendencia en cuanto a la titularidad de las fincas afectadas».

R. 28.07.2020 (Manta Ray 18, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-19) (BOE 06.08.2020). (10)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9296.pdf

I.B.234. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2020)

***Extranjeros:* Necesidad de probar el Derecho extranjero en la liquidación del régimen económico matrimonial**

***Extranjeros:* Necesidad de probar el Derecho extranjero en la herencia**

Se trata de una escritura de herencia de una causante con doble nacionalidad suiza y alemana, y que en su testamento había optado por la ley suiza, otorgada por sus hijas, sobre una finca adquirida por la causante bajo nacionalidad alemana, según resulta del asiento registral, por sí sola, casada bajo el régimen legal de participación de su país. La registradora estima necesario «que se acredite, mediante testimonio de contenido y vigencia de leyes la necesidad o no de comparecencia del cónyuge de la causante en la aceptación y partición de su herencia». Respecto a la liquidación del régimen económico matrimonial, dice la Dirección que «debe acreditarse el contenido y la vigencia del derecho extranjero cuando se extingue el régimen económico matrimonial». Y en cuanto a la eventual comparecencia del cónyuge viudo, se incorpora el certificado de herederos expedido según el Derecho suizo, del que resultan herederos voluntarios solamente los hijos; pero el titulo calificado no contiene un juicio del contenido de la ley por la que es omitida la comparecencia del cónyuge viudo, ni de los requisitos mínimos exigibles al certificado de herederos emitido (si bien respecto de sus aspectos formales basta la apostilla internacional, según establece el Convenio de La Haya 05.10.1961, que demuestra que se trata de una autoridad con competencia civil), ni de equivalencia funcional del título extranjero con el que emitiera una autoridad española.

R. 28.07.2020 (Notario Secundino-José García-Cueco Mascarós contra Registro de la Propiedad de Pego) (BOE 07.08.2020). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9371.pdf

> Como quiera que la prueba del Derecho extranjero es necesaria salvo «indagación o conocimiento directo del citado derecho extranjero por parte del notario autorizante ni de la registradora, lo cual constituye una facultad pero no una obligación de los mismos», la Dirección vuelve a recordar (ver, por ejemplo, R. 28.07.2016) «la conveniencia de avanzar en el conocimiento de los ordenamientos jurídicos más usuales en la práctica jurídica en España, especialmente si forman parte de la Unión Europea», no solo por los medios del art. 36 RH *(aseveración o informe de un notario o cónsul español o de diplomático, cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable),* o de la L. 29/30.07.2015, de cooperación jurídica internacional en materia civil, sino a los que proporciona el el portal https://e-justice.europa.eu, gestionado por la Comisión Europea.

I.B.235. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2020)

***Anotación preventiva de demanda:* No es anotable la demanda en que no se ejercita una acción real**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, la R. 02.07.2020).

R. 28.07.2020 (Manta Ray 18, SL», contra Registro de la Propiedad de Madrid-16) (BOE 07.08.2020). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9372.pdf

I.B.236. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2020)

Inmatriculación: **No es título para ella la permuta de cuotas iguales en una comunidad**
Herencia: **Sustitución fideicomisaria de residuo: No se purifica por permuta de cuotas iguales en una comunidad**

Se pretende la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH: el primero es una escritura de adjudicación de herencia; el segundo, una permuta de 3/8 de la finca por otros 3/8. «Considera la registradora que el título de permuta ha sido creado 'ad hoc' para lograr la inmatriculación de la finca, puesto que no se produce una traslación de derechos y carece de contenido económico; señala además como defecto que con dicha transmisión ficticia pretende liberarse al bien de la sustitución fideicomisaria de residuo impuesta por el causante en su testamento». Respecto a lo primero, se confirma la calificación registral. En cuanto a lo segundo, «debe confirmarse la nota de calificación si lo que se pretende es la inscripción libre del fideicomiso: [...] el fideicomiso de residuo se ha configurado en el testamento para el caso en que no hayan dispuesto de bienes legados por cualquier título ínter vivos con carácter oneroso o gratuito; dado que en el presente supuesto no se ha dispuesto del bien en su totalidad, sino parcialmente por cuotas, con el resultado antes señalado de que no se altera la proporción de los permutantes en la comunidad, no se puede entender que esté cumplida la condición a la que se somete la purificación del fideicomiso».

R. 28.07.2020 (Particular contra Registro de la Propiedad de Zamora-2) (BOE 07.08.2020). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9374.pdf

I.B.237. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2020)

Obra nueva: **«Comunidad valenciana» y dispensa del seguro decenal**
Obra nueva: **La exención del seguro al autopromotor no es aplicable a la declaración de varias viviendas por sendos propietarios**

«Se trata de un acta notarial en la que los titulares registrales de las tres viviendas (una situada en la planta baja y dos dúplex en la planta primera) en que está dividido horizontalmente un edificio hacen constar la terminación de la obra nueva de dicho edificio. La registradora deniega la inscripción por [...] no aportarse el seguro decenal previsto en el art. 19 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación». «La ley exige un doble requisito, subjetivo y objetivo, para admitir la exoneración del seguro, pues ha de tratarse de un «autopromotor individual» y, además, de «una única vivienda unifamiliar para uso propio» (cfr., por todas, R. 11.02.2003, R. 09.07.2003

y Res. Circ. 03.12.2003)»; en este caso, «la declaración de final de obra es realizada por los titulares comparecientes de forma conjunta, y no de forma separada respecto de cada una de las viviendas; [...] pero es que incluso en el caso de que se interpretara que la declaración es individual por cada titular respecto de la vivienda de su titularidad», o sea, en la llamada «comunidad valenciana», entendiendo por tal «la construcción de diversas viviendas por una pluralidad de propietarios, pero siendo dueños cada uno de ellos 'ab initio' de su propia vivienda con carácter independiente» (cfr. Res. Circ. citada), se admitiría la exoneración del seguro, «si bien únicamente cuando las circunstancias arquitectónicas de la promoción de viviendas así lo permitan, y respecto de cada uno de los promotores que se asocien en cuanto a su propia vivienda unifamiliar para cuya construcción se han constituido en comunidad. [...] En el presente caso, sin embargo, no concurre esta independencia estructural, [...] [y] no puede obviarse la existencia de elementos estructurales como vigas, pilares, forjados, muros de carga, etc. que sin duda son elementos comunes (cfr. art. 396 C.c.)».

R. 28.07.2020 (Notario José-Luis García-Carpintero Muñoz contra Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera) (BOE 07.08.2020). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9375.pdf

Según el notario recurrente, «de seguirse la tesis de la registradora, la 'comunidad valenciana' sólo podría existir en caso de división horizontal tumbada y sin elementos comunes estructurales, es decir, sólo cuando se ejecuten viviendas unifamiliares en porciones de terreno diferentes»; la Dirección le replica que «no puede confundirse la existencia de la técnica constructiva denominada 'comunidad valenciana' con la exigencia o no de seguro decenal»; pero, aun deshaciendo esa confusión, lo cierto es que será difícil la exoneración del seguro en la «comunidad valenciana» salvo «división horizontal tumbada y sin elementos comunes estructurales».

II

RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA MERCANTIL

Pedro Ávila Navarro

II.1. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 15 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Registro Mercantil: **El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir la renuncia de poderes por el apoderado**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 18.03.2014, R. 28.03.2016, R. 20.02.2019 y R. 22.07.2019) (arts. 282 LSC, 378 y disp. trans, 5 RRM, arts. 119.2 L. 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, y 96 RRM). Y aplica la misma doctrina al caso de cierre del Registro por revocación del número de identificación fiscal de la sociedad, salvo que se rehabilite el número o se asigne uno nuevo (disp. adic. 6 LGT y R. 11.06.2018).

R. 15.01.2020 (Particular contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 18.06.2020). (5)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6345.pdf

II.2. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 16 Y 17 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

Sociedad anónima: **Depósito de cuentas: Contenido del informe de gestión**

Se trata de la negativa del registrador a practicar el depósito de cuentas de una sociedad por no incluir en el informe de gestión un estado de información no financiera o elaborar un informe separado con el mismo contenido que el previsto para las cuentas consolidadas (art. 262.5 LSC). La Dirección revoca la negativa, puesto que el supuesto está incluido entre los de cese de la obligación en el mismo precepto.

R. 16.01.2020 (Culmarex, S.A.U., contra Registro Mercantil de Murcia) (BOE 18.06.2020). (16)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6360.pdf

R. 17.01.2020 (Viajes Soltour, S.A.», contra Registro Mercantil de Murcia) (BOE 18.06.2020). (20)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6359.pdf

Ver artículo citado y su modificación por L. 11/2018.

II.3. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 22 DE ENERO 2020 (BOE DE 18 DE JUNIO DE 2020)

***Sociedad anónima:* Junta general: No es válida la convocada con menos de 30 días de antelación**

Se confirma la negativa a practicar el depósito de las cuentas anuales toda vez, que al haberse publicado la convocatoria de la junta general el 29 de mayo y haberse celebrado el 27 de junio, no ha transcurrido el plazo de treinta días establecido en el art. 176 LSC, y «el incumplimiento de tal disposición comporta, en principio, la nulidad de los acuerdos adoptados en la junta general»; la ley «fija un margen temporal que tiene como justificación garantizar al socio que pueda obtener la información pertinente acerca de las cuestiones sobre las que es llamado a pronunciarse y reflexione detenidamente sobre el contenido del voto por emitir».

R. 22.01.2020 (Logopost Señalización, S.A., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 18.06.2020). (41)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/18/pdfs/BOE-A-2020-6381.pdf

II.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2020)

***Sociedad limitada:* Junta general: Es válida la previsión de convocatoria por uno solo de los dos administradores mancomunados**

«Se constituye una sociedad de responsabilidad limitada en cuyos estatutos se establece que, en caso de que el órgano de administración adopte la modalidad de dos administradores mancomunados será válida la convocatoria de la junta general por cualquiera de ellos». La Dirección había entendido tradicionalmente que, «conectada dicha facultad [de convocar la junta] con el poder de gestión, ha de ser atribuida en caso de órgano de administración plural a sus miembros en idéntica forma a la correspondiente a su actuación» (ver R. 28.01.2013, R. 11.07.2013, R. 18.09.2013, R. 28.10.2013, R. 23.03.2015 y R. 27.07.2015); pero más tarde admitió «cierta autonomía a la libertad organizadora de los estatutos sociales», especialmente en «el ámbito interno de gestión»; y así, en R. 04.05.2016 dijo, respecto a la convocatoria de la junta, que «precisamente por tratarse de relaciones internas societarias debe admitirse el amplio juego de la autonomía de la voluntad»; ahora admite la cláusula, e incluso parece considerarla aconsejable porque «facilita la convocatoria de la junta general».

R. 12.02.2020 (Notario José Alicarte Domingo contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 24.06.2020). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/24/pdfs/BOE-A-2020-6669.pdf

Ver, en apoyo de la doctrina de la Dirección, la S. 16.07.2019, que alega el recurrente y acoge la Dirección.

II.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2020)

Buque: **La inscripción del buque en el Registro Mercantil se hace por certificación del Registro de la Comandancia de Marina**

Se deniega la primera inscripción el Registro de Bienes Muebles de un buque cuya construcción se está llevando a cabo en el extranjero. «A diferencia de los buques construidos, cuya inscripción en el Registro de Bienes Muebles es obligatoria (art. 69 L. 14/24.07.2014, de Navegación Marítima), la de los buques en construcción es meramente potestativa salvo el supuesto de hipoteca»; pero, «al igual que ocurre con los buques construidos, los buques en construcción acceden por primera vez al Registro de Bienes Muebles en virtud de certificación del registro administrativo», mediante copia certificada de su matrícula o asiento, expedida por la Comandancia de Marina de la provincia (ibíd.), requisito indispensable para practicar la primera inscripción en el Registro de Bienes Muebles y para determinar el Registro competente; y en el caso concreto no consta que el buque de que se trata conste matriculado provisionalmente en el Registro de Matrícula de Buques.

R. 13.02.2020 (Remolques y Servicios Marítimos, S.L., contra Registro de Bienes Muebles de Barcelona) (BOE 24.06.2020). (12)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/24/pdfs/BOE-A-2020-6677.pdf

II.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)

Sociedad limitada: **Cuentas: Debe constar la concreta mayoría con que se aprobaron**
Sociedad limitada: **Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría**

«La presunción de exactitud y validez de los asientos registrales, en cuanto se basa en la previa calificación que de la regularidad y validez que del acto por inscribir ha de realizar el registrador, obliga a que un dato esencial para apreciarla en los acuerdos de las juntas, cual es la concreta mayoría por la que se adoptaron, se refleje en la certificación del acta o, en su caso, en el acta notarial correspondiente», sin que baste la constancia de que se adoptaron «por mayoría cualificada».

Sobre el informe de auditoría, reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 26.09.2018).

R. 03.02.2020 (Corno Doboy, S.L., contra Registro Mercantil de Málaga) (BOE 26.06.2020). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6776.pdf

R. 03.02.2020 (Terrenos, Urbanizaciones y Construcciones Devero, S.L., contra Registro Mercantil de Málaga) (BOE 26.06.2020). (7)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6776.pdf

II.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)

Sociedad limitada: **Objeto social: Actividades sujetas a la legislación especial del mercado de valores**

Sociedad limitada: **Junta general: Es válida la previsión estatutaria de que la asistencia del socio a la junta no revoca la representación**

Se trata de la constitución de una sociedad limitada a la que la registradora señala dos defectos:

–El objeto social está constituido, «entre otras muchas actividades, por la siguiente: 'La actividad de gestión y administración de valores representativos de los fondos propios de entidades, tanto residentes como no residentes en territorio español, mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales, o incluso sin ésta'»; actividad que «por su generalidad, puede incluir actividades sujetas a legislación especial, cuyos requisitos no cumple esta sociedad, de acuerdo con la vigente legislación del mercado de valores (arts. 1 y 138 y ss. RDLeg. 4/23.10.2015, Ley del Mercado de Valores, arts. 1 y 138 y ss.)». «El recurrente alega que en los mismos estatutos sociales que se han excluido 'todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad'». Pero dice la Dirección que «es la definición estatutaria del objeto social, y no el efectivo desenvolvimiento posterior de las actividades en él comprendidas, lo que determina la aplicabilidad de aquellas disposiciones especiales que prevén el cumplimiento de ciertos requisitos; [...] la concurrencia de una causa de exclusión de las previstas en el art. 139 RDLeg. 4/2015 debe expresarse en los estatutos sociales de forma expresa y determinada siempre que concurran aquellas circunstancias que el propio precepto exige para evitar la aplicación de la previsión general de sujeción a la Ley». Se confirma el defecto.

–«La disposición estatutaria relativa a la representación en las juntas generales según la cual 'la asistencia personal a la junta del representado no tendrá valor de revocación de la total representación conferida', es contraria al art. 185 LSC, en cuanto dispone que *la asistencia personal a la junta del representado tendrá valor de revocación».* Pero dice la Dirección que «puede y debe entenderse que la disposición estatutaria cuestionada, más que establecer la irrevocabilidad de la representación, reduce las formas en que la revocación puede declararse, al excluir únicamente la revocación tácita que tendría efecto por la asistencia del representado a la junta; y si se interpreta en el sentido más adecuado para que produzca efecto, sin contrariar la esencial revocación de la representación (art. 185, inciso inicial, LSC) ni la norma que prohíbe la presencia simultánea del socio legitimado para asistir con solo parte de sus participaciones y la asistencia del representante con las restantes (cfr. art. 183.3 LSC, S. 25.02.1992 y S. 28.03.2011), puede entenderse como autorización estatutaria para que asistan representante y representado, si bien con legitimación de solo uno de ellos para ejercitar los derechos de socio (cfr. art. 181.1 LSC)». Por lo que estima el recurso en este punto.

R. 05.02.2020 (Laura Mertens, S.L., contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 26.06.2020). (14)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6784.pdf

R. 05.02.2020 (Lovecita Lovers, SL, contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 26.06.2020). (17)

II.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)

Registro Mercantil: **El cierre por falta de depósito de cuentas permite inscribir el cese de administradores pero no el nombramiento**

Anotación preventiva de suspensión: **No procede estando pendiente el recurso gubernativo**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 18.03.2014 y R. 28.03.2016) (arts. 282 LSC, 378 y disp. trans. 5 RRM). El registrador objetaba en este caso «no cumplirse el tracto sucesivo de constar previa o simultáneamente inscrito el nombramiento de administrador de la persona que 'certifica' de dicho cese», o sea, el nuevo administrador (art. 109.2 RRM). Pero dice la Dirección que «no puede condicionarse la eficacia del cese de los administradores, acordado por la junta general de la sociedad, a la validez, eficacia e inscripción del nombramiento del nuevo administrador, toda vez que dicho cese es un acto previo, autónomo y jurídicamente independiente de las actuaciones sociales subsiguientes».

Sobre la anotación preventiva de suspensión, reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 26.07.2018 R. 14.09.2018 y R. 03.10.2018.

R. 06.02.2020 (Alberg de Berga, S.L., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 26.06.2020). (20)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6790.pdf

II.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)

Sociedad limitada: **Aumento de capital: En el de compensación de créditos no hay derecho de asunción preferente**

Para inscribir un acuerdo de aumento del capital de una sociedad limitada por compensación de créditos no es necesario cumplir las normas relativas al derecho de asunción preferente respecto de las nuevas participaciones sociales creadas; la Dirección sostuvo tradicionalmente que «se ha de entender suprimido legalmente el derecho de asunción preferente de los socios en aquellos aumentos de capital social con aportaciones 'in natura'»; y ese criterio recogió el art. 304.1 LSC, que reconoce el derecho de preferencia únicamente en los aumentos de capital con emisión de nuevas participaciones sociales con cargo a aportaciones dinerarias.

R. 07.02.2020 (White Kite Producciones, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 26.06.2020). (23)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6793.pdf

La cuestión no es tan sencilla como puede parecer, porque, como reconoce la Dirección, «de esta exclusión legal del derecho de preferencia en los aumentos de capital por compensación de créditos puede derivarse una eventual desprotección del socio en los casos en que la extinción de los créditos contra la sociedad a cambio de las parti-

cipaciones creadas pudiera no estar justificada en el interés de la sociedad»; y cita la S. 23.05.2008, que decía, con referencia al régimen entonces vigente para la sociedad anónima, que «tampoco cabe descartar que el derecho de suscripción preferente pueda tener efectividad mediante el pago de sus créditos a los terceros acreedores por socios que se subroguen en su posición para recibir las nuevas acciones correspondientes»; pero dice la Dirección que «se trata de hipótesis que dejan a salvo la adecuada reacción de quienes se consideren con derecho a cuestionar la validez del acuerdo de que se trate, mediante la correspondiente acción de impugnación del acuerdo de aumento de capital social, cuyo conocimiento corresponde a los Tribunales (cfr. arts. 204.1 y concordantes LSC y 7 C.c.).

II.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)

Sociedad limitada: **Cuentas: El cierre del Registro por falta de depósito de cuentas impide el depósito de las de ejercicios posteriores**

Calificadas con defectos las cuentas anuales de la sociedad de determinados ejercicios, deberán aportarse para su depósito previa o simultáneamente a las cuentas anuales de ejercicios posteriores (arts. 282 LSC y 378 RRM), puesto que el Registro está cerrado por falta de depósito de las primeras, «el cierre registral es consecuencia de un incumplimiento y subsiste, por disposición legal, mientras el incumplimiento persista».

R. 07.02.2020 (Indret Serveis Juridics, S.L.P., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 26.06.2020). (24)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6794.pdf

R. 07.02.2020 (Indret Serveis Juridics, S.L.P., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 26.06.2020). (26)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6795.pdf

II.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 26 DE JUNIO DE 2020)

Sociedad limitada: **Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 26.09.2018).

R. 07.02.2020 (Indret Serveis Juridics, S.L.P., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 26.06.2020). (25)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/06/26/pdfs/BOE-A-2020-6796.pdf

II.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020)

Derecho notarial: **Notificación por correo certificado y notificación personal por el notario**

Sociedad limitada: **Administración: Notificación del cese al anterior**

El cese del administrador único y el nombramiento de otro nuevo se intenta notificar por el notario al administrador cesado conforme al art. 111 RRM, y las personas que lo atienden se niegan a hacerse cargo de la cédula. El registrador niega la inscripción por no haberse realizado la notificación en el domicilio del administrador según el Registro; pero en su informe reconoce que fue un error, puesto que la notificación sí se hizo en el domicilio registral, y que la auténtica objeción es que, al fallar la notificación personal por el notario, este debió hacer otra por correo certificado con aviso de recibo, conforme a los arts. 202 y 203 RN («sería necesaria una doble actuación notarial que diera cobertura al menos a dos intentos de notificación con entrega de la correspondiente cédula, uno efectuado mediante la personación del notario en el domicilio en que la notificación había de practicarse, y otro mediante su envío por correo certificado con acuse de recibo»). La Dirección estima el recurso en cuanto al defecto señalado erróneamente en la nota registral, «si bien tal circunstancia no supone que la escritura pueda ser inscrita, por existir otro defecto no impugnado que lo impide, como resulta de los anteriores fundamentos de Derecho».

R. 19.02.2020 (Notario Fernando Sánchez-Arjona Bonilla, contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 02.07.2020). (8)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7077.pdf

II.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020)

Sociedad limitada: **Administración: Renuncia del administrador solidario con notificación a nuevo domicilio social**

Uno de los administradores solidarios renuncia a su cargo y lo notifica notarialmente al que dice que es nuevo domicilio de la sociedad, distinto del que figura en el Registro Mercantil, lo que motiva la objeción del registrador. La Dirección recuerda que se admite la renuncia del administrador solidario, aunque «se supedita el reconocimiento registral de la dimisión a su previa comunicación fehaciente a la sociedad (cfr. arts. 147 y 192 RRM y R. 21.11.1992, R. 16.12.2013 y R. 03.08.2017, entre otras)»; y en este caso «el administrador ha aplicado la diligencia que le era exigible, de modo que la eficacia de su renuncia no puede verse condicionada por contingencias como el hecho de que la correspondiente modificación estatutaria relativa a dicho domicilio no se haya inscrito, [...] tal renuncia no puede ser privada de efectos por el hecho de que el cambio de domicilio, en sí mismo, carezca de oponibilidad frente a tercero de buena fe; [...] en un registro de personas como es el Registro Mercantil, registro de empresarios, algunos principios registrales como el de tracto sucesivo no pueden tener el mismo alcance que en un registro de bienes donde los derechos que sobre ellos recaigan o bien son incompatibles o gozan entre sí de preferencia en razón del momento de su acceso al registro». Recuerda también la necesidad de

un doble intento de notificación (ver resolución anterior, aunque esto no se ha cuestionado en la nota registral).

R. 19.02.2020 (Particular contra Registro Mercantil de Almería) (BOE 02.07.2020). (9)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7078.pdf

II.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020)

Derecho notarial: **Notificación por correo certificado y notificación personal por el notario**
Sociedad limitada: **Administración: Notificación del cese al anterior**

Reitera sobre esta materia su doctrina acerca de la necesidad de doble intento de notificación conforme a los arts. 202 y 203 RH (ver las dos anteriores R. 19.02.2020).

R. 19.02.2020 (Notario Fernando Sánchez-Arjona Bonilla contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 02.07.2020). (13)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7082.pdf

II.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 02 DE JULIO DE 2020)

Sociedad limitada: **Disolución y liquidación: El acuerdo implica cese de todos los administradores**

En los acuerdos sociales de disolución de la sociedad se nombra un liquidador único y se añade que, «en consecuencia quedan cesados de su cargo los actuales administradores», cuyas circunstancias personales se hacen constar. «El registrador mercantil suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, «deben inscribirse previamente los cargos de administradores solidarios que por la presente se cesan, para la posterior calificación e inscripción, en su caso, del presente documento, art. 11 RRM». Pero dice la Dirección que «en un registro de personas como es el Registro Mercantil, registro de empresarios, algunos principios registrales como el de tracto sucesivo no pueden tener el mismo alcance que en un registro de bienes donde los derechos que sobre ellos recaigan o bien son incompatibles o gozan entre sí de preferencia en razón del momento de su acceso al registro; [...] en el presente caso lo que se pretende es que tenga reflejo registral el cese de todos los miembros del órgano de administración, de modo que es patente la voluntad de cesar a todos los que lo fueran, figurara o no inscrito su previo nombramiento o reelección, y en tal situación tiene declarado este Centro Directivo (vid. R. 08.03.1991 y R. 03.12.1991, así como –para un caso análogo– la R. 05.05.2005) que basta el acuerdo genérico de cese, sin necesidad de identificar a los afectados».

R. 20.02.2020 (Karen Millen Spain, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 02.07.2020). (16)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/02/pdfs/BOE-A-2020-7085.pdf

II.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

Sociedad limitada: **Administración: La renuncia del administrador no puede inscribirse por copia simple de la escritura**

«El principio de titulación formal en nuestro Derecho registral tiene reflejo en el art. 18.1 C. de c., por cuanto exige titulación pública (ya sea notarial, judicial o administrativa, atendiendo a la naturaleza de los actos y hechos en ellos contenidos), siendo excepcionales los supuestos en los que se permite la inscripción en documento privado con plena relevancia registral»; así pues, no puede inscribirse la renuncia del administrador único que así lo solicita acompañando únicamente copia simple de la escritura de renuncia. Es cierto que, según el art. 147.1.1 RRM, la renuncia del administrador puede inscribirse mediante escrito de renuncia notificado fehacientemente a la sociedad, o en virtud de certificación del acta de la junta general con las firmas legitimadas notarialmente, en la que conste la presentación de la renuncia; «pero si la renuncia consta en escritura pública o acta notarial, es indudable que lo que debe presentarse a inscripción es una copia autorizada de dicho documento público y no una copia simple del mismo».

R. 20.02.2020 (Particular contra Registro Mercantil de Valladolid) (BOE 03.07.2020). (2)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7182.pdf

II.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

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

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

La junta general se celebró en término municipal distinto del domicilio social; consintieron en ello los socios asistentes, que reunían el 100 % del capital (el 50 cada una de las dos); pero en el momento de apertura de la junta, cuando se debía presentar la documentación relativa a la acreditación para la representación de socios, se denegó el derecho de voto al representante de una de las socias, por lo que los acuerdos se tomaron por mayoría del 50 % (el correspondiente a la otra socia). Dice la Dirección que «tiene razón el registrador cuando considera que no es posible entender que una representación puede estimarse suficiente para consentir la celebración de una junta fuera del término municipal donde la sociedad tiene su domicilio y, al mismo tiempo, entender que esa representación es insuficiente para ejercitar el derecho de voto».

R. 26.02.2020 (Notario Borja Criado Malagarriga contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 03.07.2020). (11)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7191.pdf

Sobre el valor de las decisiones del presidente de la junta, y los casos en que no puede reconocerse ese valor, ver más ampliamente R. 13.02.2019 y su comentario.

II.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

Sociedad limitada: **Participaciones: Posibilidad de valoración a efectos del derecho de preferente adquisición en junta universal unánime**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 09.05.2019.

R. 27.02.2020 (Madas Patrimonial, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 03.07.2020). (14)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7194.pdf

Ver resolución citada y su comentario y remisiones.

II.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 03 DE JULIO DE 2020)

Sociedad limitada: **Impugnación de acuerdos: No pueden inscribirse los declarados nulos por sentencia**

Se trata del mismo caso que dio lugar a la R. 01.07.2016, que confirmó la negativa del registrador a inscribir unos acuerdos del consejo de administración de la sociedad por constar en el Registro una anotación preventiva de demanda «para que se abstengan de inscribir los acuerdos suspendidos y de tramitar el cambio de domicilio de la sociedad a la provincia de Madrid y apercibiendo al consejo de administración […] de la prohibición de realizar cualquier acto de ejecución de los acuerdos suspendidos». Presentada de nuevo la escritura, el registrador vuelve a suspender la inscripción «y expresa que la demanda objeto de anotación fue estimada y declarada la nulidad de esos acuerdos, que causó la inscripción 31.ª, y entre esos acuerdos estaba el traslado de domicilio social a la provincia de Madrid». Dice la Dirección que la facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación (art. 108 RH), «ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, [...] pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión; [...] la cuestión de fondo habrá de plantearse ante los Tribunales de Justicia»; y, frente a las alegaciones del recurrente, no puede entenderse que haya sobrevenido un acto posterior que modifique la situación, pues la anotación de demanda se convirtió en inscripción definitiva que publicaba «erga omnes» la sentencia firme que ratificaba la postura procesal.

R. 05.03.2020 (Promociones Almonte 2000, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 03.07.2020). (24)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/03/pdfs/BOE-A-2020-7205.pdf

II.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020)

Hipoteca mobiliaria: **Sustitución de la marca gravada por caducidad, y novación de la hipoteca**

«La cuestión principal que se plantea en el presente recurso radica en determinar si la sustitución de la 'marca gravada' con una hipoteca mobiliaria, marca que tenía un número determinado en la Oficina Española de Patentes y Marcas y cuyo registro había caducado, por la misma marca que se ha vuelto a registrar pero que tiene ahora distinto número en la Oficina Española de Patentes y Marcas, constituye un supuesto de novación modificativa, ya que la marca gravada materialmente es la misma, o de novación extintiva, ya que se trataría de un objeto gravado distinto, lo que implicaría la cancelación de la hipoteca primitiva y la necesidad de constituir una nueva hipoteca 'ex novo' sobre la nueva marca inscrita». La Dirección dice que, aunque «el concepto sustitución de la finca u objeto gravado no constituye un supuesto de novación modificativa, sino una novación extintiva, que implica la cancelación de la hipoteca primitiva y la necesidad de constituir una nueva hipoteca 'ex novo', aunque sus concretas cláusulas puedan pactarse por referencia a una escritura anterior que se constituya en complementaria, [...] en determinadas ocasiones el legislador impone una subrogación objetiva, sustituyendo la finca hipotecada por otra y manteniendo el mismo derecho y su rango»; cita casos como la concentración parcelaria y concluye que «lo que se solicita no es el cambio de la marca hipotecada, que sigue siendo la misma, sino la constancia registral de su nueva identificación en la Oficina Española de Patentes y Marcas, [...] mientras no sea registrada la misma marca por otro interesado, en el ínterin de la caducidad, siempre se podrá volver a inscribir la marca por el antiguo titular» (ver art. 45.5 L. 16.12.1954, de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento). En consecuencia, admite la constancia registral de la novación por instancia privada suscrita por el prestatario acompañada de la certificación de la nueva inscripción causada en la Oficina Española de Patentes y Marcas, y sin consentimiento del acreedor hipotecario.

R. 04.03.2020 (La Región, S.A., contra Registro de Bienes Muebles de Madrid) (BOE 06.07.2020). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7341.pdf

La Dirección llega a su conclusión «sin perjuicio de la facultad que el art. 60.4 L. 17/07.12.2001, de Marcas, concede al titular hipotecario de dar por vencida la obligación en caso de caducidad o nulidad de la marca y de su derecho a la renovación de la marca si no lo hace el titular de la misma»; pero es que con la actuación unilateral del deudor conclusión puede ocurrir que el acreedor ni se entere de la caducidad de la marca y, por tanto, de su derecho a resolver; la afirmación de que «se trata de un supuesto semejante al cambio del nombre de calle, o del número de la misma» es un tanto exagerada.

II.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020)

***Registro Mercantil Central:* No hay cuasi-identidad de «Eversia, SA» con «Evergia, SL» o «Ibersia, SL»**

«Solicitada del Registro Mercantil Central por un interesado certificación negativa respecto a la denominación 'Eversia, Sociedad Anónima', recibe certificación positiva por considerar el registrador que existe identidad entre la misma y otras ya existentes: 'Evergia, S.L.', 'Heversi, Sociedad Limitada', 'Ibersia, S.L.' y 'Reversia, S.L.', entre otras. Dice la Dirección que, «aun

cuando existe una cierta semejanza gráfica, y también fonética, [...] y aunque, según el art. 408.3 RRM, para determinar si existe o no identidad entre dos denominaciones se prescindirá de las indicaciones relativas a la forma social, lo cierto es que esas mínimas diferencias gramaticales tienen como resultado que se trate de denominaciones claramente distinguibles a los efectos de la exigencia legal de identificación».

R. 06.03.2020 (Plásticos Romero, S.A., contra Registro Mercantil Central) (BOE 06.07.2020). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7344.pdf

II.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020)

Representación: **Limitaciones en la calificación registral del juicio notarial de suficiencia**

Se trata de una escritura de apoderamiento otorgada en nombre de la sociedad por persona que actúa mediante un poder conferido en su favor, que el notario autorizante considera suficiente para el otorgamiento; además, se expresa que en la primer escritura se confiere poder a aquella persona «para que configuren la denominada estructura segundo nivel de apoderados, sustituyendo en lo necesario las facultades conferidas a los 'apoderados de primer nivel'…». «La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio: a) el compareciente carece de legitimación para conceder el poder que en la escritura se otorga, pues falta la previa atribución al poderdante de las facultades que éste confiere a los apoderados, ya que en el poder en virtud del cual actúa se le confiere la facultad de sustituir facultades de otros apoderados, facultades que él mismo no ostenta; b) el juicio de suficiencia de las facultades representativas del compareciente es, por tanto, incongruente...». Pero dice la Dirección que «la calificación comporta una revisión de la valoración notarial sobre la suficiencia de las referidas facultades representativas acreditadas, que no compete al registrador», pues no se trata de un supuesto de error evidente en el juicio notarial de suficiencia.

R. 11.03.2020 (Notario Juan Pérez Hereza contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 06.07.2020). (9)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7349.pdf

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

II.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 06 DE JULIO DE 2020)

Sociedad anónima: **Aumento de capital: En compensación de créditos debe ofrecerse a los socios el informe de los administradores**

***Sociedad anónima:* Aumento de capital: El plazo de suscripción debe ajustarse al mínimo previsto por el art. 305.2 LSC**

***Sociedad anónima:* Junta general: Debe aportarse el acta notarial de la junta y no una mera fotocopia**

Se trata de una escritura de formalización de aumento de capital –en parte mediante compensación de créditos y en parte mediante aportaciones dinerarias– y suscripción de acciones en su ejecución. La Dirección confirma los defectos señados en la nota registral:

–«Debe aportarse el acta notarial de la junta general [y no una mera fotocopia], para comprobar y calificar que se trata de una de las actas de las reguladas en los arts. 101 y ss. RRM y que, por tanto, no necesita aprobación, además de comprobar si el requerimiento al notario se ha efectuado correctamente y demás extremos concernientes a la celebración de la junta general que redunden en la validez de la misma (arts. 3 LH, 18 C. de c. y 5 RRM)».

–No se cumple con el derecho de información en la convocatoria de la junta general, al no ofrecer el informe de los administradores sobre los créditos que se compensan (art. 301 LSC; ver también R. 29.11.2012 y R. 28.01.2019).

–«El plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente acordado por la junta general y publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil por el presidente del consejo de administración, consistente en treinta días a partir de la publicación en el BORME de la aprobación del acuerdo de ampliación de capital, no se ajusta al plazo mínimo previsto por el art. 305.2 LSC, que exige un plazo no inferior a un mes desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción de nuevas acciones en el BORME»; además de establecerse distintas fases de suscripción que no concuerdan con el texto legal, «los plazos por meses se computan de fecha a fecha (vid. arts. 5.1 C.c. y 60 C. de c.), lo que bastaría por sí para confirmar el defecto recurrido, pues computar treinta días es algo bien distinto a computar un plazo de fecha a fecha».

R. 12.03.2020 (Cádiz Club de Fútbol, Sociedad Anónima Deportiva, contra Registro Mercantil de Cádiz) (BOE 06.07.2020). (15)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/06/pdfs/BOE-A-2020-7355.pdf

> Sobre las exigencias formales de convocatoria de la junta, la Dirección se refiere a doctrina reiterada de que «el severo régimen de exigencia formal de la convocatoria de juntas debe mitigarse cuando por el conjunto de circunstancias concurrentes no resulten indebidamente postergados los derechos individuales del accionista [como ejemplo, cita en otro lugar el art. 204.3 LSC]. Ahora bien, esta doctrina no puede resultar de aplicación en aquellos supuestos en que la convocatoria omite en su totalidad el régimen de protección específico del derecho de información: Así se ha considerado en las R. 18.03.2013, R. 18.02.2015, R. 24.03.2017 y R. 28.01.2019»; especialmente, como en el caso objeto de la resolución, «si la Ley exige requisitos especiales es, precisamente, porque se considera que el derecho de información no está debidamente protegido en tales supuestos por los requisitos generales de protección».

II.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 09 DE JULIO DE 2020)

***Registro Mercantil:* El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de un administrador**

***Sociedad limitada:* Administración: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de un administrador**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 18.09.2015, R. 26.05.2016, R. 23.11.2016, R. 18.01.2017, R. 11.10.2017 y R. 11.06.2018.

R. 20.03.2020 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 09.07.2020). (2)

II.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE MARZO DE 2020 (BOE DE 23 DE JULIO DE 2020):

***Sociedad anónima:* Junta general: La convocatoria debe hacerse según las previsiones estatutarias**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (cfr., entre otras, R. 15.10.1998, R. 15.06.2015, R. 21.09.2015, R. 25.04.2016, R. 17.10.2018 y R. 09.01.2019): «Existiendo previsión estatutaria sobre la forma de llevar a cabo la convocatoria de junta, 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».

R. 20.03.2020 (Tembleque, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 23.07.2020). (1)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/23/pdfs/BOE-A-2020-8401.pdf

II.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

***Sociedad limitada:* Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría**

***Sociedad limitada:* Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor voluntario inscrito**

***Sociedad limitada:* Cuentas: Informe de auditoría favorable, favorable con salvedades, desfavorable o sin opinión**

La registradora denegaba el depósito de cuentas por constar inscrito el nombramiento de auditor voluntario y haberse solicitado a su vez el nombramiento de auditor según el art. 265 LSC, mientras que en el informe de auditoría que se acompaña «no se expresa opinión sobre las cuentas porque no se ha podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría sobre cuentas anuales, expresándose además que 'dado que no hemos comenzado el trabajo, carecemos de evidencia para emitir una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas'». La Dirección reitera su distinción entre el informe favorable, favorable con salvedades, desfavorable o sin opinión (ver, por ejemplo, R. 11.03.2014 y su comentario). Por lo que respecta a la opinión denegada, dice que, frente a la primitiva postura de improcedencia del depósito de cuentas, se ha ido imponiendo la más reciente más flexible, en el sentido de que «cuando del informe de auditoría pueda deducirse una información clara sobre el estado patrimo-

nial de la sociedad no debe ser objeto de rechazo aun cuando el auditor, por cuestiones técnicas, no emita opinión», pero no puede admitirse «cuando los motivos que impiden al auditor expresar su opinión, puedan ser imputados a la actitud de la propia sociedad» o «cuando del informe no pueda deducirse racionalmente ninguna información clara, al limitarse a expresar la ausencia de opinión sobre los extremos auditados» (ver R. 10.01.2014 y R. 11.03.2014). A similares conclusiones debe llegarse en relación con el supuesto de informe de auditoría con opinión desfavorable: «si las cuentas anuales han permitido al auditor la emisión de su opinión y el resultado es que las cuentas no son fiables, se cumple la finalidad establecida en el art. 1 L. 22/20.07.2015, de Auditoría de Cuentas, sin perjuicio de las consecuencias que la emisión del informe con opinión desfavorable pueda tener para la aprobación de las cuentas (art. 272.2 LSC), o la valoración que eventuales terceros hagan de su contenido». Pero en el caso concreto consta que los auditores no han comenzado su trabajo por no haber sido pagados sus honorarios, por lo que «no cabe llevar a cabo el depósito de las cuentas si la solicitud no se acompaña precisamente del preceptivo informe de auditoría realizado por el auditor nombrado e inscrito en el Registro Mercantil».

R. 05.04.2020 (Rosa&Candelaria, S.L., contra Registro Mercantil de Ciudad Real) (BOE 30.07.2020). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8793.pdf

II.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Sociedad anónima: **Cuentas: No pueden depositarse sin informe del auditor pedido por la minoría**

Sobre el informe de auditoría, reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 26.09.2018); y «si la junta general en que se aprobaron las cuentas se celebró con anterioridad al nombramiento del auditor designado por el registrador mercantil, dichas cuentas deberán aprobarse nuevamente para que su depósito pueda tenerse por efectuado». En este caso, el recurrente alegaba que no se había inscrito el nombramiento de auditor de cuentas de la sociedad instado por un socio minoritario conforme al art. 265.2 LSC, por haberse interpuesto recurso en dicho expediente; pero «la sociedad no puede alegar indefensión porque es el ejercicio de su derecho de oposición a la designación de auditor (art. 354 RRM) el que impide a la registradora pronunciarse sobre la procedencia o no de la designación de auditor a instancia de la minoría».

R. 04.06.2020 (Comercial Serrano Cano, S.A., contra Registro Mercantil Madrid) (BOE 30.07.2020). (8)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8798.pdf

II.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Representación: **Limitaciones en la calificación registral del juicio notarial de suficiencia**

La Dirección reitera la doctrina sobre esta materia en torno a los arts. 98 L. 24/27.12.2001 y 166 RN. En este caso, se trataba de «una escritura de apoderamiento, en cuyo otorgamiento la sociedad poderdante está representada por persona que actúa mediante un poder conferido en su favor mediante escritura, copia autorizada tiene a la vista ese mismo notario como autorizante de la escritura calificada, quien expresa que, a su juicio, 'son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto a que este instrumento se refiere'».

R. 04.06.2020 (Clínica Ginemed, S.L., contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 30.07.2020). (11)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8801.pdf

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

II.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

***Sociedad anónima:* Administración: Retribución de los consejeros con funciones ejecutivas**

«Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible determinada cláusula de los estatutos de la sociedad recurrente, por la que se dispone que, aun cuando el cargo de consejero será gratuito, los consejeros que tengan atribuidas funciones ejecutivas tendrán derecho a percibir una retribución por la prestación de dichas funciones, que será determinada por el consejo de administración ajustándose a la política de remuneración de los consejeros, y que se incluirá en un contrato que se celebrará entre el consejero y la sociedad, que deberá contener todos los conceptos por los que pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas; en la misma cláusula se añaden los distintos conceptos en que podrá consistir esa retribución». La Dirección repasa la historia reciente de la doctrina al respecto y estima el recurso, concluyendo «en la línea de flexibilidad que en la interpretación de los arts. 217 y 249 LSC patrocina la referida S. 26.02.2018 y sigue la citada R. 31.10.2018, debe admitirse que aun cuando los distintos conceptos retributivos de los consejeros ejecutivos deban constar necesariamente en los estatutos sociales, podrán éstos remitirse al contrato que se celebre entre el consejero ejecutivo y la sociedad para que se detalle si se remunerará al mismo por todos o sólo por algunos de los conceptos retributivos fijados en los estatutos. De este modo se compatibiliza la debida protección de los socios, por cuanto se fijan en estatutos los posibles conceptos retributivos y se aprueban en junta general el importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los administradores, con la adaptación a las necesidades de la práctica por cuanto se atribuye al consejo de administración la competencia de elegir, caso por caso, entre los distintos conceptos retributivos previstos en los estatutos aquellos concretos que deben incluirse en el contrato al que se refiere el art. 249 LSC, sin necesidad de modificación estatutaria alguna».

R. 04.06.2020 (Aura, Sociedad Anónima de Seguros, contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 30.07.2020). (12)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8802.pdf

II.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2020)

Sociedad limitada: **Cuentas: Improcedente desistimiento de auditoría por exclusión del socio que la pidió**

Sociedad limitada: **Exclusión de socios: El procedimiento no termina hasta el pago al socio excluido**

La sociedad solicita la cancelación de la inscripción del nombramiento de auditor para verificar las cuentas anuales, así como el depósito de las mismas, puesto que el socio que instó el nombramiento de auditor ha sido excluido de la sociedad por sentencia firme. Pero dice la Dirección que «no puede entenderse que desde que la exclusión del socio ha sido confirmada por sentencia firme el socio haya quedado automáticamente convertido en un mero acreedor de la sociedad por la cuota de liquidación, pues tal efecto sólo se produce en el momento en que comienza el pago de dicha cuota liquidativa; por ello, como conserva derechos de carácter económico, debe estimarse que hasta ese momento tiene interés en el nombramiento de auditor de cuentas de la sociedad»; y no puede decirse que el cobro queda al arbitrio del socio excluido, porque la sociedad puede quedar liberada de su obligación de pago mediante la consignación en una entidad de crédito en la forma establecida en el art. 356 LSC.

R. 05.06.2020 (Autoescola Font, S.L., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 30.07.2020). (19)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/30/pdfs/BOE-A-2020-8809.pdf

II.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro Mercantil: **El cierre por falta de depósito de cuentas permite inscribir el cese de administradores pero no el nombramiento**

Sociedad anónima: **Junta general: La convocatoria debe hacerse según las previsiones estatutarias**

Sociedad anónima: **Junta general: Notificación al antiguo titular de la facultad certificante del art. 111 RRM**

La Dirección confirma los defectos señalados en la nota registral:

–Se suspende la inscripción del nombramiento de administrador de la sociedad porque la hoja registral de la misma ha sido cerrada, conforme al art. 378 RRM, por falta de depósito de las cuentas anuales.

–«No se ha acreditado la remisión a los socios de la convocatoria de la junta acordada por decreto del Juzgado Mercantil, ni se ha convocado la junta general en la forma establecida en el artículo 14 de los estatutos sociales (anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia). La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver citas en la última, R. 20.03.2020).

–El decreto de convocatoria de la junta general hace referencia a dos administradores mientras que según los asientos registrales el órgano de administración es unipersonal. Es un error, como reconoce el recurrente, que deberá rectificarse conforme al art. 214 LEC.

–Falta de acreditación de la notificación a la anterior titular de la facultad certificante, conforme al art. 111 RRM. Es exigible esa notificación cuando la certificación está expedida por la misma persona que aparece como beneficiaria del acuerdo de nombramiento del que se certifica; y es así aunque el cargo anterior haya caducado, mientras esté inscrito, o sea, hasta que se haya cancelado mediante la nota marginal de caducidad del art. 145.3 RRM; la Dirección invoca la doctrina del administrador de hecho (ver, por ejemplo, S. 23.02.2012), que no puede convocar la junta más que para el nombramiento de nuevos cargos (vid. R. 13.05.1998 y R. 15.02.1999), pero cuyos deberes de gestión ordinaria de la sociedad persisten (cfr. R. 19.07.2012).

R. 10.06.2020 (Particular contra Registro Mercantil de Burgos) (BOE 31.07.2020). (7)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8895.pdf

II.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Sociedad limitada: **Reducción de capital: La garantía de los socios por responsabilidad solidaria no puede ser por cantidad menor que la reducción**

Se trata de una reducción de capital con devolución de aportaciones en que se pagan las acciones amortizadas con la transmisión de una finca; se añade en la escritura que, «respecto de la tutela de los acreedores de la sociedad, será de aplicación lo dispuesto en el art. 331 LSC, o sea, la responsabilidad solidaria del socio y la sociedad por el importe de lo percibido en concepto de restitución de la aportación social. La Dirección rechaza la inscripción de la transmisión porque la reducción es por determinada cantidad, mientras que la cantidad percibida por la socia en concepto de restitución de la aportación (la valoración de la finca) es menor, por lo que «se produce un déficit de protección de los acreedores por la diferencia; para que pudiera inscribirse la reducción de capital así concebida sería preciso que la aludida diferencia se acogiera a cualquiera de los sistemas legalmente previstos, de modo que, cumplimentada la exigencia legal que corresponda, la reducción de capital se acomode a la previsión legal».

R. 11.06.2020 (Barrio y Heredia, S.L.U., contra Registro Mercantil de La Rioja) (BOE 31.07.2020). (12)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8900.pdf

II.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Registro Mercantil Central: **Hay identidad entre «Unex, SA» y «Unex, SL»**

La Dirección reitera su doctrina sobre la identidad y cuasi-identidad de denominaciones sociales a los efectos de la certificación negativa que debe expedir el Registro Mercantil Central (ver, por ejemplo, R. 06.03.2020). Pero en este caso basta con aplicar el art. 408.3 RRM: *Para determinar si existe o no identidad entre dos denominaciones se prescindirá de las indicaciones*

relativas a la forma social o de aquellas otras cuya utilización venga exigida por la Ley. Debe por tanto confirmarse la calificación impugnada, toda vez que si se prescinde de la indicación relativa a la forma social existe absoluta identidad.

R. 12.06.2020 (Unex Aparellaje Eléctrico, S.L., contra Registro Mercantil Central) (BOE 31.07.2020). (25)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8913.pdf

II.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 31 DE JULIO DE 2020)

Sociedad limitada: **La dimisión del administrador solidario debe ser notificada fehacientemente a la sociedad**

«Se debate en el presente recurso si es o no inscribible la dimisión de un administrador solidario de una sociedad de responsabilidad limitada que consta en un documento firmado por el dimisionario y en el cual figura el nombre y circunstancias del restante administrador solidario con una firma por la que se da por recibido dicho escrito. [...] Es cierto que, como afirma el recurrente, la notificación puede dirigirse al otro administrador solidario, según el art. 235 LSC»; pero según el art. 147 RRM, el escrito de renuncia debe ser notificado fehacientemente a la sociedad o la certificación tener las firmas legitimadas notarialmente, algo que se omite en el caso concreto.

R. 12.06.2020 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 31.07.2020). (26)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/07/31/pdfs/BOE-A-2020-8914.pdf

II.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Sociedad anónima: **Junta general: La convocatoria debe hacerse según las previsiones estatutarias**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (cfr., entre otras, R. 15.10.1998, R. 15.06.2015, R. 21.09.2015, R. 25.04.2016, R. 17.10.2018, R. 09.01.2019 y R. 20.03.2020. En este caso, los estatutos establecían la convocatoria «mediante comunicación individual y escrita remitida por correo certificado con acuse de recibo a todos los socios», pero se había hecho a través de burofax postal tramitado por la plataforma de comunicación «Notificad@s», «sin que nada se acredite ni se exprese sobre el acuse de recibo de dicha comunicación; y, además, se ha realizado a través de un operador postal distinto del universal»

R. 15.06.2020 (Custom and Chic, S.L., contra Registro Mercantil de Cádiz) (BOE 03.08.2020). (4)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9047.pdf

II.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JUNIO DE 2020 (BOE DE 03 DE AGOSTO DE 2020)

Sociedad limitada: **Junta general: Validez de la convocada por el vicepresidente en defecto de presidente que renunció**

Sociedad limitada: **Junta general: Posibilidad de celebración en el extranjero**

Sociedad limitada: **Objeto social: Derecho de separación por modificación sustancial del objeto social**

La Dirección trata los distintos defectos señalados por el registrador:

–«La convocatoria realizada por el vicepresidente cuando de los estatutos inscritos resulta que debe ser realizada por el presidente o dos consejeros». Dice la Dirección que, «resultando del contenido del Registro Mercantil que el presidente ha renunciado a su cargo, no existe motivo alguno que impida aceptar la actuación del vicepresidente en su lugar; aunque no existe una regulación normativa completa sobre la persona y competencias del vicepresidente del consejo de administración, de la escasa regulación existente (arts. 529.sexies y 529.octies LSC y arts. 94.1. 4, 109.1.a y 146 RRM), cabe deducir que su función mínima es actuar en sustitución del presidente cuando por causa justificada no pueda hacerlo este».

–El registrador considera contrario a la Ley que la junta se celebre en la ciudad italiana de Ameglia, a pesar de que los estatutos sociales establecen que «la junta general podrá reunirse en cualquier lugar de España o del extranjero». El art. 175 LSC dice que, *salvo disposición contraria de los estatutos, la junta general se celebrará en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio.* La jurisprudencia ha entendido que ese precepto no puede amparar una libertad absoluta a los administradores para convocar donde tengan por conveniente (ver . S. 17.12.1997, R. 30.10.2019 y R. 03.10.2016), pues no se pueden violentar los derechos de asistencia y voto de los socios. Pero en este caso resulta obligado «respetar el contenido de los estatutos inscritos que fueron calificados en su día y que se encuentran protegidos por el principio de legitimación consagrado en el art. 20.1 C. de c.».

–«No se tiene en cuenta la previsión del art. 206.1 RRM en relación con el art. 346 LSC» (derecho de separación por sustitución o modificación sustancial del objeto social). El objeto social se refería a «embarcaciones y naves deportivas», y ahora se ha añadido «de una eslora no inferior a 24 metros», y se ha suprimido «la intermediación y arrendamiento chárter de embarcaciones». «Resulta claro que la restricción de la actividad a determinadas embarcaciones supone una modificación sustancial de la actividad de la empresa con relación a la situación anterior, como resulta claro que la supresión de la actividad de intermediación y arrendamiento chárter supone una limitación de las actividades de la sociedad venía realizando».

R. 18.06.2020 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca) (BOE 03.08.2020). (24)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/03/pdfs/BOE-A-2020-9067.pdf

II.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Registro Mercantil Central: **Hay cuasi-identidad entre «Esmartia, S.L.» y «Smartia, S.L.»**

«Aun cuando existen mínimas diferencias gramaticales, la semejanza gráfica y también fonética entre los términos 'Smarttia, Sociedad Limitada' y los de otra denominación preexistente, 'Esmartia, Sociedad Limitada', tienen como resultado que la denominación solicitada incurra en el supuesto de identidad contemplado en el art. 408.1.3 RRM.»

R. 02.07.2020 (Smarttia Spain, S.L.U., contra Registro Mercantil Central) (BOE 05.08.2020). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9202.pdf

II.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Sociedad limitada: **Constitución: Insuficiente determinación de los socios constituyentes**

Se constituye una sociedad limitada. El registrador suspende la inscripción solicitada porque, dado que la intervención de los otorgantes es en nombre propio y como únicos socios de una sociedad civil, que el vehículo aportado figura matriculado a nombre de la sociedad civil, y que esta tiene personalidad jurídica (art. 1669 C.c.), las participaciones sociales deberían suscribirse por la sociedad civil con los requisitos del art. 63 LSC. La Dirección plantea «los requisitos necesarios para reconocer personalidad jurídica a la sociedad civil», pero pronto estima que en este recurso no hay necesidad de entrar en esa cuestión: el Registro de Vehículos regulado en el art. 2 RD. 2822/23.12.1998, Reglamento General de Vehículos, tiene carácter puramente administrativo, carece de efectos sustantivos civiles (ver, por ejemplo, S. 06.03.1984); no obstante, no queda suficientemente determinado si la aportación del vehículo la efectúan los comparecientes como socios de la sociedad civil y en nombre de ésta; o la realizan como personas físicas pero con consentimiento de la sociedad civil («algo perfectamente posible, como pago o prestación por tercero» (art. 1158 C.c.), y con la correspondiente responsabilidad de los socios obligados a ella por la realidad y valoración de la aportación ex art. 73 LSC); «o, por el contrario, realizan la aportación como personas físicas propietarias reales del vehículo aportado (y en este caso falta la suficiente expresión del título dominical correspondiente frente a la titularidad administrativa del vehículo)».

R. 14.07.2020 (Notario Enrique Robles Perea contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 05.08.2020). (10)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9209.pdf

II.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 Y 20 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2020)

Concurso de acreedores: **Mandamiento de cancelación de reserva de dominio cuando lo que hay es un arrendamiento financiero**

Concurso de acreedores: **Diferente tratamiento de la reserva de dominio y del arrendamiento financiero**

Se trata de un auto y mandamiento del que resulta que el juez del concurso autoriza el levantamiento de la reserva de dominio que pesa sobre determinado vehículo propiedad de una

sociedad concursada. La registradora suspende la cancelación porque lo que consta inscrito es un arrendamiento financiero. La Dirección confirma que «existe un claro obstáculo registral, al ordenarse el levantamiento de una reserva de dominio inexistente, sin que el juez haya podido pronunciarse con conocimiento de causa sobre la inclusión o no del activo en el inventario y sobre la procedencia o no de incluirlo en el plan de liquidación»; porque ambas figuras son conceptualmente distintas y eso tiene o puede tener consecuencias diversas en su tratamiento concursal. En efecto, en la compraventa a plazos, al finalizar el contrato se transmite directamente la propiedad al comprador, mientras que en el arrendamiento financiero lo que hay es una opción de compra, no se produce directamente la adquisición de la propiedad; y esto no es una mera disquisición teórica, sino que lleva a consecuencias distintas, especialmente en el ámbito concursal: «para un sector jurisprudencial mayoritario el plan de liquidación debe prever la realización de bienes y derechos integrados en la masa activa del concurso, y los bienes cedidos en leasing son titularidad del arrendador financiero, por lo que –a diferencia de los bienes con pacto de reserva de dominio– no deben ser incluidos en el inventario, debiendo figurar únicamente el derecho de uso sobre los mismos (art. 198.3 RDLeg. 1/05.05.2020, texto refundido de la Ley Concursal)»; mientras que «hay otra línea jurisprudencial minoritaria que considera, en cambio, que el reconocimiento al arrendador financiero de la condición de acreedor con privilegio especial sobre los bienes arrendados (art. 270.4 RDLeg. 1/2020) implica que en sede de liquidación no pueda separar los bienes, que pasan a ser titularidad del concursado».

R. 14.07.2020 (Administradora Concursal contra Registro de Bienes Muebles de Asturias) (BOE 05.08.2020). (11)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9210.pdf

R. 20.07.2020 (Castrillo Truck, S.L., contra Registro de Bienes Muebles de Asturias) (BOE 05.08.2020). (20)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/05/pdfs/BOE-A-2020-9219.pdf

II.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2020)

Registro Mercantil Central: **Hay cuasi-identidad entre «ASC & Energy» y otras semejantes**

«Aun cuando existe una cierta semejanza gráfica, y también fonética, entre los términos 'ASC & Energy' y los de otras denominaciones preexistentes, 'AS Energy', 'AQS Energías', 'ART Energy', 'Arsenergy' y aunque, según el art. 408.3 RRM, para determinar si existe o no identidad entre dos denominaciones se prescindirá de las indicaciones relativas a la forma social, lo cierto es que esas mínimas diferencias gramaticales tienen como resultado que se trate de denominaciones claramente distinguibles a los efectos de la exigencia legal de identificación».

R. 27.07.2020 (Particular contra Registro Mercantil Central) (BOE 06.08.2020). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/06/pdfs/BOE-A-2020-9289.pdf

II.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2020)

Registro Mercantil Central: **No hay cuasi-identidad con partículas distintivas como «MJI», «MMC» y «DLI»**

No concurre identidad sustancial (del art. 408.1 RRM) entre las denominaciones «MJI Inversiones Patrimoniales, SL» e «Inversiones Patrimoniales MJI, SL» con las preexistentes «MMC Inversiones Patrimoniales, SL» y «DLI Inversiones Patrimoniales, SL», «toda vez que la pronunciación las partículas de las mismas ('MJI', 'MMC' y 'DLI', respectivamente) exigen su deletreo con el resultado de que la representación de sonidos que los vocablos en cuestión implican tienen suficiente virtualidad y entidad distintiva, dado su diverso alcance sonoro, para evitar que exista confusión entre las mismas».

R. 28.07.2020 (MJI Ingeniería Ambiental y de Energía Renovable, S.L., contra Registro Mercantil Central) (BOE 07.08.2020). (3)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9373.pdf

II.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2020 (BOE DE 07 DE AGOSTO DE 2020)

Registro Mercantil: **El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de un administrador**

Registro Mercantil: **El cierre del Registro Mercantil por revocación del NIF no permite inscribir el cese de un administrador**

Registro Mercantil: **El cierre del Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas no permite inscribir el nombramiento de administrador**

Registro Mercantil: **El cierre del Registro Mercantil por falta de depósito de cuentas permite inscribir el cese del administrador**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 18.09.2015, R. 26.05.2016, R. 23.11.2016, R. 18.01.2017 y R. 11.10.2017.

R. 28.07.2020 (Royal Premier Hoteles, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 07.08.2020). (6)

https://www.boe.es/boe/dias/2020/08/07/pdfs/BOE-A-2020-9376.pdf

Ver R. 11.06.2018 y su comentario.

III

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

III.1.
PROYECTOS DE LEY

- **Proyecto de Ley por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica. (121/000027)**
  Presentado el 08/07/2020, calificado el 14/07/2020
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Justicia Enmiendas
  Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena
  Comisión competente: Comisión de Justicia
  Plazos: Hasta: 17/09/2020 (14:00) De enmiendas
  Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Justicia Publicación desde 14/07/2020 hasta 17/07/2020
  Comisión de Justicia Enmiendas desde 17/07/2020

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La presente reforma de la legislación civil y procesal pretende dar un paso decisivo en la adecuación de nuestro ordenamiento jurídico a la Convención internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, hecha en Nueva York el 13 de diciembre de 2006, tratado internacional que en su artículo 12 proclama que las personas con discapacidad tienen capacidad jurídica en igualdad de condiciones con las demás en todos los aspectos de la vida, y obliga a los Estados Partes a adoptar las medidas pertinentes para proporcionar a las personas con discapacidad acceso al apoyo que puedan necesitar en el ejercicio de su capacidad jurídica. El propósito de la convención es promover, proteger y asegurar el goce pleno y en condiciones de igualdad de todos los derechos humanos y libertades fundamentales por todas las personas con discapacidad, así como promover el respeto de su dignidad inherente.

Con la manifestación de este objetivo, la convención introduce importantes novedades en el tratamiento de la discapacidad, además de exigir a los Estados Partes que en todas las medidas relativas al ejercicio de la capacidad jurídica se proporcionen salvaguardias adecuadas y efectivas para impedir los abusos de conformidad con el Derecho internacional en materia de derechos humanos. Esas salvaguardias asegurarán que las medidas relativas al ejercicio de la capacidad jurídica respeten los derechos, la voluntad y las preferencias de la persona, que no haya conflicto de intereses ni influencia indebida, que sean proporcionales y adaptadas a las circunstancias de la persona, que se apliquen en el plazo más corto posible y que estén sujetas a exámenes periódicos por parte de una autoridad o un órgano judicial competente, independiente e imparcial. Las salvaguardias serán proporcionales al grado en que dichas medidas afecten a los derechos e intereses de las personas.

Se impone así el cambio de un sistema como el hasta ahora vigente en nuestro ordenamiento jurídico, en el que predomina la sustitución en la toma de las decisiones que

afectan a las personas con discapacidad, por otro basado en el respeto a la voluntad y las preferencias de la persona quien, como regla general, será la encargada de tomar sus propias decisiones.

La reforma del ordenamiento jurídico español, que es consecuencia de la ratificación por España de dicho tratado, se inició con la Ley 26/2011, llamada precisamente de adaptación normativa a la Convención internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, y que se encargó de modificar numerosos cuerpos legales de nuestro Derecho interno. La reforma continuó con el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, a la que han de sumarse la reforma del Código penal llevada a cabo por la Ley Orgánica 1/2015, de 30 de marzo, la nueva legislación de jurisdicción voluntaria (Ley 15/2015, de 2 de julio, modificada por la Ley 4/2017, de 24 de junio, precisamente en relación con el derecho de las personas con discapacidad a contraer matrimonio en igualdad de condiciones) o las más recientes Ley Orgánica 1/2017, de 13 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica 5/1995, de 22 de mayo, del Tribunal del Jurado, para garantizar la participación de las personas con discapacidad sin exclusiones, y Ley Orgánica 2/2018, de 5 de diciembre, para la modificación de la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General para garantizar el derecho de sufragio de todas las personas con discapacidad.

La presente ley supone un hito fundamental en el trabajo de adaptación de nuestro ordenamiento a la Convención de Nueva York, así como en la puesta al día de nuestro Derecho interno en un tema, como es el del respeto al derecho de igualdad de todas las personas en el ejercicio de su capacidad jurídica, que viene siendo objeto de atención constante en los últimos años, tanto por parte de las Naciones Unidas, como por el Consejo de Europa o por el propio Parlamento Europeo y, como lógica consecuencia, también por los ordenamientos estatales de nuestro entorno.

La nueva regulación está inspirada, como nuestra Constitución en su artículo 10 exige, en el respeto a la dignidad de la persona, en la tutela de sus derechos fundamentales y en el respeto a la libre voluntad de la persona con discapacidad, así como en los principios de necesidad y proporcionalidad de las medidas de apoyo que, en su caso, pueda necesitar esa persona para el ejercicio de su capacidad jurídica en igualdad de condiciones con los demás. Al respecto, ha de tomarse en consideración que, como ha puesto en evidencia la Observación General del Comité de Expertos de las Naciones Unidas elaborada en 2014, dicha capacidad jurídica abarca tanto la titularidad de los derechos como la legitimación para ejercitarlos.

II

Esta ley consta de siete artículos, una disposición adicional única, cinco disposiciones transitorias, una disposición derogatoria única y tres disposiciones finales.

El artículo primero modifica la Ley del Notariado con siete apartados; el artículo segundo, con sesenta y siete apartados, modifica el Código Civil; el artículo tercero afecta a la Ley Hipotecaria y consta de seis apartados; el artículo cuarto reforma la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con veintiocho apartados; el artículo quinto modifica la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria con esta finalidad, y se distribuye en cinco apartados; el artículo sexto modifica la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil, y se distribuye en diez apartados; finalmente, el artículo séptimo, referido a la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, se estructura en diecinueve apartados.

III

La reforma que el artículo segundo introduce en el Código Civil es la más extensa y de mayor calado, pues sienta las bases del nuevo sistema basado en el respeto a la voluntad y las preferencias de la persona con discapacidad, el cual informa toda la norma y se extrapola a través de las demás modificaciones legales al resto de la legislación civil y la procesal.

El Título XI del Libro Primero del Código Civil se redacta de nuevo y pasa a rubricarse "De las medidas de apoyo a las personas con discapacidad para el ejercicio de su capacidad jurídica", de suerte que el elemento sobre el que pivota la nueva regulación no va a ser ni la incapacitación de quien no se considera suficientemente capaz, ni la modificación de una capacidad que resulta inherente a la condición de persona humana y, por ello, no puede modificarse. Muy al contrario, la idea central del nuevo sistema es la de apoyo a la persona que lo precise, apoyo que, tal y como la ya citada Observación General de 2014 recuerda, es un término amplio que engloba todo tipo de actuaciones: desde el acompañamiento amistoso, la ayuda técnica en la comunicación de declaraciones de voluntad, la ruptura de barreras arquitectónicas y de todo tipo, el consejo, o incluso la toma de decisiones delegadas por la persona con discapacidad. Cabe añadir, incluso, que en situaciones donde el apoyo no pueda darse de otro modo y solo ante esa situación de imposibilidad, este pueda concretarse en la representación en la toma de decisiones. Es importante señalar también que, a diferencia de lo que hacían los códigos decimonónicos, más preocupados por los intereses patrimoniales de la persona que por la protección integral de esta, la nueva regulación trata de atender no solo a los asuntos de naturaleza patrimonial, sino también a los aspectos personales, como pueden ser los relativos a decisiones sobre las vicisitudes de su vida ordinaria –domicilio, salud, comunicaciones, etc.–.

No se trata, pues, de un mero cambio de terminología que relegue los términos tradicionales de "incapacidad" e "incapacitación" por otros más precisos y respetuosos, sino de un nuevo y más acertado enfoque de la realidad, que advierta algo que ha pasado durante mucho tiempo desapercibido: que las personas con discapacidad son titulares del derecho a la toma de sus propias decisiones, derecho que ha de ser respetado; se trata, por tanto, de una cuestión de derechos humanos. Y es que muchas limitaciones vinculadas tradicionalmente a la discapacidad no han procedido de las personas afectadas por ella, sino de su entorno: barreras físicas, comunicacionales, cognitivas, actitudinales y jurídicas que han cercenado sus derechos y la posibilidad de su ejercicio. La reforma normativa impulsada por esta ley debe ir unida, por ello, a un cambio del entorno, a una transformación de la mentalidad social y, especialmente, de la de aquellos profesionales del Derecho –jueces y magistrados, personal al servicio de la administración de justicia, notarios, registradores– que han de prestar sus respectivas funciones, a requerimiento de las personas con discapacidad, partiendo de los nuevos principios y no de visiones paternalistas que hoy resultan periclitadas.

Siguiendo los precedentes de otros ordenamientos europeos y las directrices del Consejo de Europa, a la hora de concretar los apoyos la nueva regulación otorga absoluta preferencia a las medidas preventivas, esto es, a las que puede tomar el interesado en previsión de una futura necesidad de apoyo, las cuales han de prevalecer, una vez constatada la necesidad de apoyo. Dentro de las medidas voluntarias adquieren especial importancia los poderes y mandatos preventivos, así como la posibilidad de la autocuratela. Fuera de ellas conviene destacar el reforzamiento de la figura de la guarda de hecho, que se transforma en una propia institución jurídica de apoyo, al dejar de ser una situación provisional cuando se manifiesta como suficiente y adecuada para la salvaguarda de los derechos de la persona con discapacidad. La realidad demuestra que en muchos supuestos la persona con discapacidad está adecuadamente asistida o apoyada en la toma de decisiones y el ejercicio de su capacidad jurídica por un guardador de hecho –generalmente un familiar, pues la familia sigue siendo en nuestra sociedad el grupo básico de solidaridad y apoyo entre las personas que la componen, especialmente en lo que atañe a sus miembros más

vulnerables–, que no precisa de una investidura judicial formal que la persona con discapacidad tampoco desea. Para los casos en que se requiera al guardador que acredite la representación, se prevé la necesidad de que obtenga una autorización judicial ad hoc, de modo que no será preciso que se abra todo un procedimiento general de provisión de apoyos, sino que será suficiente con la autorización para el caso, previo examen de las circunstancias.

La institución objeto de una regulación más detenida es la curatela, principal medida de apoyo de origen judicial para las personas con discapacidad. El propio significado de la palabra curatela –cuidado–, revela la finalidad de la institución: asistencia, apoyo, ayuda en el ejercicio de la capacidad jurídica; por tanto, como principio de actuación y en la línea de excluir en lo posible las actuaciones de naturaleza representativa, la curatela será, primordialmente, de naturaleza asistencial. No obstante, en los casos en los que sea preciso, y solo de manera excepcional, podrá atribuirse al curador funciones representativas.

El valor del cuidado, en alza en las sociedades democráticas actuales, tiene particular aplicación en el ejercicio de la curatela. Todas las personas, y en especial las personas con discapacidad, requieren ser tratadas por las demás personas y por los poderes públicos con cuidado, es decir, con la atención que requiera su situación concreta.

Siguiendo este mismo criterio, se eliminan del ámbito de la discapacidad, no solo la tutela, sino también la patria potestad prorrogada y la patria potestad rehabilitada, figuras demasiado rígidas y poco adaptadas al sistema de promoción de la autonomía de las personas adultas con discapacidad que ahora se propone. En este sentido, conviene recordar que las nuevas concepciones sobre la autonomía de las personas con discapacidad ponen en duda que los progenitores sean siempre las personas más adecuadas para favorecer que el hijo adulto con discapacidad logre adquirir el mayor grado de independencia posible y se prepare para vivir en el futuro sin la presencia de sus progenitores, dada la previsible supervivencia del hijo; a lo que se añade que cuando los progenitores se hacen mayores, a veces esa patria potestad prorrogada o rehabilitada puede convertirse en una carga demasiado gravosa. Es por ello que, en la nueva regulación, cuando el menor con discapacidad llegue a la mayoría de edad se le prestarán los apoyos que necesite del mismo modo y por el mismo medio que a cualquier adulto que los requiera.

En el nuevo texto se recoge también la figura del defensor judicial, especialmente prevista para cierto tipo de situaciones, como aquella en que exista conflicto de intereses entre la figura de apoyo y la persona con discapacidad, o aquella en que exista imposibilidad coyuntural de que la figura de apoyo habitual lo ejerza.

Desde el punto de vista procedimental, cumple señalar que el procedimiento de provisión de apoyos solo puede conducir a una resolución judicial que determine los actos para los que la persona con discapacidad requiera el apoyo, pero en ningún caso a la declaración de incapacitación ni, mucho menos, a la privación de derechos, sean estos personales, patrimoniales o políticos.

Finalmente, y al margen de la discapacidad, por tratarse de una institución absolutamente ajena a ella, se ha optado por regular expresamente la prodigalidad como situación de la persona que requiere una asistencia destinada a impedir la realización de conductas desordenadas que, con origen en causas diversas, puedan poner en grave peligro sus intereses patrimoniales, en detrimento del derecho de alimentos de parientes.

Una reforma tan profunda como la que aquí se realiza ha obligado a un notable número de modificaciones legislativas tanto en el Código Civil como en un buen número de leyes de indudable importancia.

IV

Dentro del Código, la reubicación en los Títulos XI y XIII del Libro Primero de la materia que nos ocupa obliga a la reordenación del tema de la minoría de edad, la mayoría de edad y

la emancipación, de suerte que el Título IX del mencionado Libro pasa a referirse a la tutela y la guarda de los menores, mientras que el Título X se destina a la mayoría de edad y la emancipación. En consonancia con lo dicho, la tutela, con su tradicional connotación representativa, queda reservada para los menores de edad que no estén protegidos a través de la patria potestad, mientras que el complemento de capacidad requerido por los emancipados para el ejercicio de ciertos actos jurídicos será atendido por un defensor judicial.

Fuera ya de este marco, son muchas las normas jurídicas que en toda la extensión del Código Civil requieren de la oportuna adaptación a la nueva regulación de la capacidad jurídica de las personas con discapacidad. Así, las normas afectadas por esta reforma van desde algunas relativas al Derecho internacional privado, la nacionalidad, ciertas reglas sobre los efectos de las crisis matrimoniales cuando hay hijos mayores de edad con discapacidad que precisen apoyo, lo cual puede tener repercusiones, por ejemplo, en la atribución de la vivienda familiar, o las reglas sobre el establecimiento de la filiación cuando hay implicados progenitores o hijos con discapacidad; también experimentan modificaciones puntuales algunos preceptos relativos a la sociedad de gananciales cuando uno de los cónyuges precisare de medidas de apoyo. Particularmente afectadas van a resultar algunas reglas relativas al Derecho de sucesiones y al Derecho de contratos, cuestiones estas en las que la capacidad de ejercicio de los derechos implica la posibilidad de realizar actos jurídicos de gran transcendencia, cuya celebración, validez y eficacia debe ser tratada de conformidad con la nueva perspectiva. Asimismo, la comprensión de las personas con discapacidad como sujetos plenamente capaces, en la doble dimensión de titularidad y ejercicio de sus derechos, ha de repercutir también de modo ineluctable en la idea de responsabilidad, lo que ha de conllevar el correlativo cambio en el concepto de imputación subjetiva en la responsabilidad civil por hecho propio y en una nueva y más restringida concepción de la responsabilidad por hecho ajeno. Para mantener la coherencia del sistema, la reforma hace también necesaria la modificación de dos preceptos del Código penal en materia de responsabilidad civil derivada del ilícito penal cuando dicha responsabilidad recae sobre persona distinta del autor del hecho delictivo, y la disposición adicional primera para adaptarla a la nueva regulación. Se aprovecha la reforma para corregir el error que implicaba la referencia a los imputables.

En el ámbito del Registro de la Propiedad, la principal reforma consiste en la creación de un Libro único informatizado, que dará publicidad a las resoluciones judiciales que establezcan medidas de apoyo a las personas con discapacidad para que, cualquiera que sea el Juzgado en que se haya tramitado el procedimiento, sean conocidas por todos los registradores y todos los usuarios del Registro con interés legítimo. De esta manera, los primeros tendrán un elemento decisivo en la calificación de la validez de los actos inscribibles y, los segundos, no se verán sorprendidos por la anulabilidad de un negocio celebrado sin los requisitos previstos en la sentencia correspondiente.

El Registro Civil se convierte en una pieza central de la materia, pues hará efectiva la preferencia que el nuevo sistema atribuye a las medidas preventivas previstas por una persona respecto de sí misma o de sus bienes sobre las medidas legales que habría de aplicar la autoridad judicial. La consulta al registro individual permitirá a esta conocer las medidas preventivas, que habrán de figurar inscritas, así como velar por su aplicación y eficacia.

V

La adaptación normativa a la convención también debe extenderse al ámbito procesal, de modo que se sustituyen los tradicionales procesos de modificación de la capacidad por los dirigidos a proveer de apoyos a las personas con discapacidad. Tal circunstancia permite asimismo

introducir algunas modificaciones en la regulación de los procesos en que se ejercita una pretensión de esas características, dirigidas a solucionar algunos problemas que se han detectado en la práctica forense y que dan lugar a interpretaciones diferentes entre los tribunales.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se ha sometido a una revisión de conjunto en la que, más allá de las necesarias revisiones terminológicas, se han introducido los ajustes requeridos por la adaptación a la Convención en el ejercicio de las acciones de determinación o impugnación de la filiación, en los procedimientos de separación y divorcio y en el procedimiento para la división de la herencia.

La primera modificación relevante se encuentra en el apartado 1 del artículo 756 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece que en los supuestos en los que, de acuerdo con el Código Civil, sea pertinente el nombramiento de curador y se haya formulado oposición en el previo expediente de jurisdicción voluntaria, los procesos de adopción de medidas judiciales de apoyo a personas con discapacidad se regirán por lo dispuesto en dicho Capítulo, al que se somete también el proceso sobre declaración de prodigalidad. En caso de inexistencia de oposición, la provisión judicial de apoyos se regirá por lo dispuesto en la legislación de jurisdicción voluntaria.

Se trata, por tanto, de una reforma ambiciosa que opta por el cauce de la jurisdicción voluntaria cuando no haya oposición a la provisión de medidas judiciales de apoyo a las personas con discapacidad, considerando de manera esencial la participación de la propia persona, facilitando que pueda expresar sus preferencias e interviniendo activamente y, donde la autoridad judicial interese la información precisa, ajustándose siempre a los principios de necesidad y proporcionalidad. Todo ello sin perjuicio de que, cuando proceda por la existencia de oposición, el procedimiento se transforme en uno contradictorio. Por su parte, en el apartado 4 de ese mismo precepto se da solución al problema derivado del cambio de residencia habitual de la persona con discapacidad cuando se encuentra pendiente el proceso de provisión de apoyos. Siguiendo el criterio sentado por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, en esos casos las actuaciones deberían remitirse al Juez de la nueva residencia, siempre que no se haya celebrado aún la vista. Así se facilita el desarrollo del proceso y se acerca este al lugar donde efectivamente se encuentra la persona con discapacidad.

El artículo 757 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en sus nuevos apartados 6 y 7, también da respuesta a situaciones que estaban originando prácticas diversas en los tribunales. Por un lado, se permite la presentación de alegaciones por aquella persona que en la demanda aparezca propuesta como curador de la persona con discapacidad, lo que posibilita contar con más datos acerca de su disponibilidad e idoneidad para asumir tal encomienda. Por otro, se admite la intervención a su costa en el proceso de cualquiera de los legitimados que no sea promotor del procedimiento o de cualquier sujeto con interés legítimo, evitando así que se generen situaciones de desigualdad entre los familiares de la persona afectada, como sucedía con anterioridad, donde unos podían actuar con plenitud en el proceso dada su condición de parte y otros, en cambio, solo podían ser oídos en fase de prueba.

Las siguientes modificaciones se contienen en el artículo 758 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y se refieren al momento de admisión de la demanda y a la personación del demandado. En primer lugar, se establece que, una vez admitida la demanda, se debe obtener del Registro la información existente sobre las medidas de protección adoptadas, para respetar la voluntad de la persona afectada. Y, en segundo lugar, se prescribe el nombramiento de un defensor judicial cuando la persona afectada no comparezca, en el plazo concedido para contestar a la demanda, con su propia defensa y representación. Con ello se consigue que siempre exista alguien que defienda en el proceso los intereses de la persona afectada.

La regulación de las pruebas que preceptivamente deben practicarse en este tipo de procesos se reordena en el nuevo texto y, además, se introduce en el artículo 759.2 de la Ley de Enjuicia-

miento Civil la posibilidad de que puedan no llevarse a cabo las audiencias preceptivas cuando la demanda la presente la propia persona afectada y aquellas puedan invadir su privacidad, al dar a conocer a su familia datos íntimos que él prefiera mantener reservados. Adicionalmente, el proceso debe alejarse del esquema tradicional para pasar a orientarse hacia un sistema de colaboración interprofesional o "de mesa redonda", con profesionales especializados de los ámbitos jurídico, asistencial y sanitario, que aconsejen las medidas de apoyo que resulten idóneas en cada caso. Por último, a diferencia de lo que sucedía en la normativa anterior, el contenido de la sentencia que ha de dictar el Juez se remite a las disposiciones del Código Civil, al considerarse una cuestión más de derecho sustantivo que procesal.

Las medidas de apoyo judicialmente adoptadas habrán de ser revisadas, bien en el plazo que disponga la sentencia, bien en el plazo máximo de tres años.

VI

La reforma de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, queda justificada tanto por la introducción del nuevo expediente de provisión de medidas judiciales de apoyo a personas con discapacidad, como por la necesidad de que no haya discrepancia entre los diversos textos legales, todo ello en aras de una eficaz tutela de los derechos de las personas.

De esta manera, se establece un ajuste entre la Ley de la Jurisdicción Voluntaria y el Código Civil en lo que respecta al nombramiento del defensor judicial de menores o personas con discapacidad.

En segundo término, se incorpora un nuevo Capítulo III bis relativo al expediente de provisión de medidas judiciales de apoyo a personas con discapacidad para los supuestos en los que, de acuerdo con el Código Civil, sea pertinente el nombramiento de curador y no exista oposición por las circunstancias concurrentes en la persona afectada, en cuyo caso los procesos de adopción de medidas judiciales de apoyo a personas con discapacidad se regirán por dicho capítulo. Podrá promover este expediente el Ministerio Fiscal, la propia persona afectada, su cónyuge no separado de hecho o legalmente o quien se encuentre en una situación de hecho asimilable, y sus descendientes, ascendientes, o hermanos, siempre que en este último caso convivan con aquella.

Asimismo, se introduce un nuevo Capítulo III ter que regula el expediente de declaración de prodigalidad.

En relación con el expediente para el nombramiento de tutor (para el menor) o curador (para la persona con discapacidad), además de algunas adaptaciones terminológicas, se modifica el procedimiento para la rendición de cuentas del tutor o curador, para solucionar algunas disfunciones detectadas durante estos casi tres años de vigencia de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria. Por un lado, la comparecencia ante el juez no siempre debe tener lugar, sino solo cuando algún interesado lo solicite, con lo que se evita la actual proliferación de vistas que en la mayoría de las ocasiones carecen de sentido ante la ausencia de complejidad y oposición a las cuentas presentadas. Por otro lado, se permite que el tribunal ordene de oficio, a costa del patrimonio del tutelado o asistido, una prueba pericial contable o de auditoría aun cuando nadie haya solicitado la comparecencia, si en el informe se describieran operaciones complejas o que requieran una justificación técnica. Esto responde a una necesidad que los tribunales han puesto de manifiesto en reiteradas ocasiones, en la línea de alcanzar una mayor protección de los intereses del menor o de la persona con discapacidad.

También se modifica un aspecto del expediente de autorización o aprobación judicial de actos de enajenación o gravamen de bienes pertenecientes a menores o personas con discapacidad. De acuerdo con la nueva regulación del artículo 62.3 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria, la intervención de abogado y procurador ya no será preceptiva en todos los casos en que la cuantía de la

operación supere los 6.000 euros, sino solo cuando así resulte necesario por razones de complejidad de la operación o por la existencia de intereses contrapuestos. De esta manera se pretende ahorrar costes al menor y a la persona con discapacidad en relación con actos que carecen de dificultad técnica o jurídica, habida cuenta de que en este tipo de actuaciones siempre va a existir un control judicial en el momento de decidir sobre la aprobación de lo solicitado.

VII

Por último, cabe destacar la reforma de la Ley del Notariado y de la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria, con el objeto de acompasar su regulación al cambio de paradigma que introduce esta reforma.

VIII

En cuanto al régimen transitorio, se ha optado por una fórmula flexible, según la cual las funciones de apoyo se ejercerán conforme a la nueva ley desde su entrada en vigor y se establece una amplia legitimación para solicitar de la autoridad judicial, en cualquier momento, la revisión de las medidas que se hubiesen establecido con arreglo al sistema anterior.

Finalmente, se fija un plazo de tres meses para la entrada en vigor de la norma, atendiendo a la necesidad de que se tome conocimiento de la nueva legislación con tiempo suficiente para que puedan afrontarse los cambios introducidos.

- **Proyecto de Ley de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 (procedente del Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio). (121/000026)**
  Presentado el 25/06/2020, calificado el 14/07/2020
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Sanidad y Consumo Enmiendas
  Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
  Comisión competente: Comisión de Sanidad y Consumo
  Plazos: Hasta: 09/09/2020 (14:00) De enmiendas
  Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Sanidad y Consumo Publicación desde 14/07/2020 hasta 17/07/2020
  Comisión de Sanidad y Consumo Enmiendas desde 17/07/2020

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Desde que el día 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declarara pandemia internacional la situación de emergencia ocasionada por el brote epidémico de COVID-19, el Consejo de Ministros, reunido en sesión extraordinaria el jueves 12 de marzo, adoptó las primeras medidas urgentes para hacer frente a la propagación de la pandemia, en particular el Real Decreto-ley 7/2020, de 12 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes para responder al impacto económico del COVID-19.

A partir de ese momento, la articulación jurídica de la respuesta a la pandemia se ha estructurado en torno a dos instrumentos constitucionales, de un lado la declaración del estado de alarma, y las medidas adoptadas en su virtud, y de otro la adopción de sucesivos reales decretos-leyes, fundamentalmente dirigidos a paliar las consecuencias y efectos negativos que en el ámbito socioeconómico está suponiendo la pandemia y las medidas de contención adoptadas para contenerla.

En este sentido, a diferencia de otros países de nuestro entorno, nuestro ordenamiento constitucional prevé, en el artículo 116 de la Constitución Española, la declaración del estado de alarma bajo determinadas circunstancias reguladas en la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los estados de alarma, excepción y sitio. En virtud de la habilitación que dicha ley orgánica otorga al Gobierno y de los supuestos de hecho previstos en su artículo cuarto, apartado b) ("crisis sanitarias, tales como epidemias y situaciones de contaminación graves") y d) ("situaciones de desabastecimiento de productos de primera necesidad") el Gobierno aprobó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Según su propio preámbulo, las medidas previstas en esta disposición se encuadran en la acción decidida del Gobierno para proteger la salud y seguridad de los ciudadanos, contener la progresión de la enfermedad y reforzar el sistema de salud pública.

Esta norma incluía además de medidas limitativas de la libertad de circulación, que como dispone la ley quedaba condicionada al cumplimiento de ciertos requisitos, una variedad de medidas de contención en distintos ámbitos, desde el ámbito educativo y de la formación, al de la actividad comercial, equipamientos culturales, establecimientos y actividades recreativas, actividades de hostelería y restauración, o los lugares de culto y las ceremonias civiles y religiosas.

No obstante, desde la calificación por la Organización Mundial de la Salud como pandemia internacional y la posterior declaración del estado de alarma, la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19 evolucionó, tanto a nivel nacional como mundial, con enorme rapidez.

Se trata de una crisis sanitaria sin precedentes y de una extraordinaria amplitud y gravedad, tanto por el extraordinario riesgo de contagio y el alto número de ciudadanos afectados, con la consiguiente presión sobre los servicios sanitarios, como por el elevado coste social y económico derivado de las medidas extraordinarias de contención y distanciamiento adoptadas por los distintos Estados.

Esta evolución ha exigido la adopción de sucesivas medidas adicionales para hacer frente a la pandemia. No obstante, el artículo sexto de la citada Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, establece que la duración y los efectos del estado de alarma no podrá exceder de quince días, y que solo se podrá prorrogar con autorización expresa del Congreso de los Diputados, que en este caso podrá establecer el alcance y las condiciones vigentes durante la prórroga.

Por ello, ante la rápida y devastadora evolución de la pandemia, a fin de garantizar la eficaz gestión de dicha emergencia sanitaria, contener la propagación de la enfermedad y preservar y garantizar la respuesta del Sistema Nacional de Salud, el Gobierno ha solicitado del Congreso de los Diputados autorización para prorrogar hasta en seis ocasiones el estado de alarma, así como la vigencia de las medidas en él contenidas.

El Pleno del Congreso de los Diputados, en las sesiones celebradas el 25 de marzo, 9 de abril, 22 de abril, 6 de mayo, 20 de mayo y 3 de junio de 2020, acordó conceder las mencionadas autorizaciones para prorrogar el estado de alarma de manera sucesiva hasta las 00:00 horas del 21 de junio de 2020.

Desde la adopción del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, dicha norma y las medidas en él contenidas, así como las establecidas en los sucesivos reales decretos de prórroga del estado

de alarma, han constituido el marco regulador básico de la normativa adoptada para hacer frente a la emergencia provocada por la pandemia.

Esta normativa, de acuerdo con lo sentado por el Tribunal Constitucional, en la única ocasión en la que había tenido ocasión de pronunciarse con carácter previo sobre la declaración del estado de alarma, en su Sentencia 83/2016, de 28 de abril de 2016, "(d)ebe entenderse que queda configurada en nuestro ordenamiento como una decisión o disposición con rango o valor de ley. Y, en consecuencia, queda revestida de un valor normativo equiparable, por su contenido y efectos, al de las leyes y normas asimilables cuya aplicación puede excepcionar, suspender o modificar durante el estado de alarma", sin que pueda "ser distinta la conclusión en relación con el rango o valor del decreto por el que se prorroga el estado de alarma", en este caso además con "la peculiaridad de que el decreto de prórroga constituye una formalización ad extra de la previa autorización del Congreso de los Diputados".

La normativa mediante la que se han venido adoptando medidas adicionales al amparo del estado de alarma encuentra su fundamento jurídico en las habilitaciones que, a tal efecto, contienen dichas disposiciones en favor de los Ministros designados como autoridades competentes delegadas para dictar las órdenes, resoluciones, disposiciones e instrucciones interpretativas que, en la esfera específica de su actuación, sean necesarios para garantizar la prestación de todos los servicios, ordinarios o extraordinarios, en orden a la protección de personas, bienes y lugares, tanto con carácter general, como de manera específica para distintos ámbitos.

Evidentemente, las necesarias medidas de contención adoptadas han tenido un impacto económico y social muy relevante, ya que han supuesto reducir la actividad económica y social de forma temporal, restringiendo la movilidad y paralizando la actividad en numerosos ámbitos; con las consiguientes pérdidas de rentas para trabajadores y hogares, así como para las diferentes empresas y sectores de la economía española. Por ello, desde un primer momento, se han venido adoptando medidas económicas y sociales que permitan garantizar la protección de familias, trabajadores y colectivos vulnerables; sostener el tejido productivo y social; y mitigar los evidentes perjuicios generados por la crisis sanitaria mediante la adopción de un conjunto de disposiciones articuladas en distintos reales decretos-leyes orientados a movilizar los recursos nacionales para la protección frente a esos efectos adversos, con especial atención a los colectivos más vulnerables.

En todo caso, tras la publicación de la Comunicación "Hoja de ruta común europea para el levantamiento de las medidas de contención de la COVID-19", presentada el pasado 15 de abril de 2020 por la Presidenta de la Comisión Europea y el Presidente del Consejo Europeo, los distintos Estados miembros de la Unión Europea comenzaron a planificar las distintas fases que permitan reanudar las actividades económicas y sociales, de modo que se minimice cualquier repercusión sobre la salud de las personas y no se sobrecarguen los sistemas sanitarios, atendiendo a las orientaciones de la Organización Mundial de la Salud.

En ese contexto, a la luz de los principales indicadores disponibles, la experiencia adquirida a nivel nacional, y las mejores prácticas en otros países, mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 28 de abril de 2020, se aprobó el Plan para la Transición hacia una Nueva Normalidad, que concibe el levantamiento de las medidas de contención de modo gradual, asimétrico, coordinado con las comunidades autónomas y adaptable a los cambios de orientación necesarios en función de la evolución de los datos epidemiológicos y del impacto de las medidas adoptadas.

El Plan, que fue remitido al Congreso de los Diputados el 29 de abril de 2020 en cumplimiento de lo previsto por la disposición adicional sexta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, tiene como objetivo fundamental conseguir que, manteniendo como referencia fundamental la protección de la salud pública, se recupere paulatinamente la vida cotidiana y la actividad econó-

mica, minimizando el riesgo que representa la epidemia para la salud de la población y evitando que las capacidades del Sistema Nacional de Salud se puedan desbordar.

En aplicación de dicho Plan, desde la aprobación del Real Decreto 514/2020, de 8 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y de acuerdo con lo previsto en la autorización otorgada por el Congreso de los Diputados, se habilitó al Ministro de Sanidad, para poder acordar, en el ámbito de su competencia y a propuesta, en su caso, de las comunidades autónomas y de las ciudades de Ceuta y Melilla la progresión de las medidas aplicables en un determinado ámbito territorial, a la vista de la evolución de los indicadores sanitarios, epidemiológicos, sociales, económicos y de movilidad establecidos en el Plan.

A su vez, el artículo 4 del real decreto citado, establecía que "(e)n el proceso de desescalada de las medidas adoptadas como consecuencia de la emergencia sanitaria causada por el COVID-19, el Gobierno podrá acordar conjuntamente con cada Comunidad Autónoma la modificación, ampliación o restricción de las unidades de actuación y las limitaciones respecto a la libertad de circulación de las personas, de las medidas de contención y de las de aseguramiento de bienes, servicios, transportes y abastecimientos, con el fin de adaptarlas mejor a la evolución de la emergencia sanitaria en cada comunidad autónoma".

En su virtud, y en aplicación de la normativa dictada al respecto por el Ministro de Sanidad, los distintos territorios han venido progresando de fase, de manera asimétrica y gradual, con el consiguiente levantamiento y modulación de las distintas medidas inicialmente establecidas en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, hasta el momento actual.

Por su parte, el Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, establecía, en su artículo 5, que "la superación de todas las fases previstas en el Plan para la desescalada de las medidas extraordinarias adoptadas para hacer frente a la pandemia de COVID-19, aprobado por el Consejo de Ministros en su reunión de 28 de abril de 2020, determinará que queden sin efecto las medidas derivadas de la declaración del estado de alarma en las correspondientes provincias, islas o unidades territoriales".

En el momento actual, en el que todo el territorio nacional ha alcanzado al menos la fase II del Plan, el vigente Real Decreto 555/2020, de 5 de junio, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, además de mantener esta última previsión, dispone que la autoridad competente delegada para la adopción, supresión, modulación y ejecución de medidas correspondientes a la fase III del Plan de desescalada será, en ejercicio de sus competencias, exclusivamente quien ostente la Presidencia de la comunidad autónoma, salvo para las medidas vinculadas a la libertad de circulación que excedan el ámbito de la unidad territorial determinada para cada comunidad autónoma.

Además, se prevé que serán las comunidades autónomas las que puedan decidir, con arreglo a criterios sanitarios y epidemiológicos, la superación de la fase III en las diferentes provincias, islas o unidades territoriales de su comunidad y que, en consecuencia, queden sin efecto las medidas derivadas de la declaración del estado de alarma en sus respectivos territorios.

En este estado de situación del proceso de desescalada y en el marco de estas previsiones, durante la vigencia de esta última prórroga se pretende culminar dicho proceso con el gradual levantamiento y definitiva pérdida de eficacia de las medidas en todos los territorios si, como es previsible, todos ellos superan todas las fases del proceso de desescalada.

Se ha querido así acompasar el proceso final de desescalada de las medidas de contención con el mantenimiento del estado de alarma, de manera que el levantamiento gradual y coordinado de las mismas, tal y como se prevé en el Plan para la Transición hacia una Nueva Normalidad,

permitiera no comprometer el logro de los objetivos de contención de la pandemia fijados desde el inicio de la situación de emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19. A este respecto, debe destacarse la favorable evolución de la situación registrada ya durante la quinta prórroga.

A la vista de los distintos indicadores y parámetros examinados en relación con las capacidades estratégicas de asistencia sanitaria, vigilancia epidemiológica, contención de las fuentes de contagio y protección colectiva, el avance favorable en la contención de la pandemia y de las cadenas de transmisión permite en el momento actual que, una vez expirada la vigencia de la última prórroga, y superadas todas las fases del proceso de desescalada, queden sin efecto las medidas derivadas de la declaración del estado de alarma en todo el territorio nacional.

Sin embargo, la actual evolución favorable en la contención de la pandemia no exime a los poderes públicos de su deber de "organizar y tutelar la salud pública a través de medidas preventivas y de las prestaciones y servicios necesarios" establecido en el artículo 43.2 de la Constitución Española para garantizar el derecho a la protección de la salud que reconoce este artículo en su primer apartado.

Por ello, aunque los efectos de la pandemia han sido notablemente controlados gracias a las medidas de contención adoptadas, su naturaleza y evolución imprevisible, así como "el estado actual de la investigación científica, cuyos avances son cambiantes" y la "incertidumbre tan acentuada y difícil de calibrar desde parámetros jurídicos" a los que alude el Tribunal Constitucional en su Auto de 30 de abril de 2020 (FJ 4), en relación con las formas de contagio y con la propagación del virus, aconsejan la adopción de una serie de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación, que permitan seguir haciendo frente y controlando la pandemia, una vez expire la vigencia del estado del alarma y decaigan las medidas derivadas de su adopción.

En este sentido, es esencial distinguir entre la expiración de las medidas limitativas de contención adoptadas durante la vigencia del estado de alarma y sus prórrogas sucesivas para hacer frente a la situación de emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19, y la crisis sanitaria propiamente dicha, provocada por la pandemia, la cual subsiste, aunque notablemente atenuada en nuestro país, y cuya superación aún no ha sido oficialmente declarada ni en el ámbito nacional, ni en el internacional, por los organismos y autoridades competentes.

Por ello, ante los posibles riesgos que pudieran derivarse de la pérdida de vigencia automática de dichas medidas para la favorable evolución en el logro de los objetivos de contención de la pandemia, por la aparición de nuevos brotes epidemiológicos y nuevas cadenas de transmisión no identificadas que comprometieran la garantía de la integridad física y la salud de las personas y que situasen de nuevo bajo una enorme presión asistencial los recursos sanitarios disponibles, desde la óptica del deber constitucional de los poderes públicos de organizar y tutelar la salud pública a través de medidas preventivas, se hace urgente y necesaria la adopción de dichas medidas preventivas, mientras no sea declarada oficialmente la finalización de la situación de crisis sanitaria.

A ese fin responde el presente real decreto-ley con el establecimiento de un deber general de cautela y protección que afiance comportamientos de prevención en el conjunto de la población, y con la adopción de una serie de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación, dirigidas a garantizar el derecho a la vida y a la protección de salud mientras perdure la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, una vez expirada la vigencia del estado de alarma y de las medidas extraordinarias de contención, incluidas las limitativas de la libertad de circulación, establecidas al amparo de aquel.

Adicionalmente, la amplitud y gravedad de esta crisis sanitaria han puesto de manifiesto determinadas carencias en la regulación contenida en nuestra legislación ordinaria, al margen de la declaración del estado de alarma, para hacer frente a crisis sanitarias de esta o similar naturaleza. Por ello se considera también necesario acometer una serie de modificaciones puntuales de la

legislación sanitaria de modo que se garantice a futuro la articulación de una respuesta eficaz y coordinada de las autoridades sanitarias ante este tipo de crisis.

El carácter urgente de dichas modificaciones se justifica, de un lado en la pervivencia actual de la situación de crisis derivada de la pandemia oficialmente declarada como tal, y de otro, en la naturaleza y evolución imprevisible de la misma, en los términos antes reseñados, que aconsejan la inmediata modificación de aquellos preceptos previstos en la legislación en vigor para hacer frente a este tipo de situaciones, a fin de garantizar una mayor eficacia y coordinación en la adopción de medidas para afrontarlas, no solo a futuro, con carácter general, sino también, en el momento actual, ante la contingencia que supondría la aparición de eventuales rebrotes de transmisión comunitaria del COVID-19.

A tal efecto, dichas modificaciones permitirán que a través de la figura de las "actuaciones coordinadas en salud pública", se puedan elaborar o activar planes y estrategias de actuación para afrontar emergencias sanitarias. Asimismo, se pretende garantizar la adecuada coordinación entre las autoridades sanitarias y reforzar el funcionamiento del conjunto del sistema nacional de salud, ante crisis sanitarias.

II

El real decreto-ley se estructura en siete capítulos, 31 artículos, seis disposiciones adicionales, una disposición derogatoria, ocho disposiciones finales y un anexo.

El capítulo I, artículos 1 a 5, recoge las disposiciones generales, esto es, el objeto y el ámbito de aplicación del real decreto-ley, los órganos competentes, así como las medidas que se deben adoptar para evitar la generación de riesgos de propagación de la enfermedad COVID-19. Asimismo, se prevé la adopción de planes y estrategias de actuación para afrontar emergencias sanitarias, mediante actuaciones coordinadas en salud pública, para el desarrollo de las distintas actividades que se contemplan en los capítulos siguientes.

El capítulo II está integrado por los artículos 6 a 16 y recoge el mantenimiento de determinadas medidas de prevención e higiene, como son el uso obligatorio de mascarillas en la vía pública, en espacios al aire libre y en espacios cerrados de uso público o que se encuentren abiertos al público, así como en los transportes. Asimismo, a este respecto, se contempla la posibilidad de que las mascarillas puedan ser adquiridas de manera unitaria en las oficinas de farmacia, lo que facilita su acceso a la población. Esta medida, junto con la modificación establecida en el texto refundido de la Ley de garantías y uso racional de los medicamentos y productos sanitarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2015, de 24 de julio, permite que el acceso a las mascarillas pueda realizarse en condiciones económicas no abusivas. Igualmente, en este capítulo se contempla la adopción de determinadas medidas de prevención en el entorno de trabajo, tales como la ordenación de los puestos de trabajo o la organización de los turnos para evitar aglomeraciones, así como el mantenimiento de medidas de prevención e higiene básicas en los establecimientos comerciales, en los centros residenciales de carácter social, en los hoteles y alojamientos turísticos o en las actividades de hostelería y restauración, entre otras. En el ámbito deportivo, por su parte, se reconoce la competencia del Consejo Superior de Deportes para aplicar estas medidas en determinadas competiciones profesionales, una vez oído el organizador, el Ministerio de Sanidad y las comunidades autónomas; y en función de las circunstancias concurrentes y la necesaria protección de deportistas y público.

El capítulo III, artículos 17 y 18, recoge diversas disposiciones que habilitan para regular la oferta de plazas y el volumen de ocupación en los servicios de transporte de viajeros por vía marítima, por ferrocarril y por carretera, todos ellos de competencia estatal. Los operadores de transporte con número de asiento preasignado deberán conservar, a disposición de las autorida-

des de salud pública, la información de contacto de los pasajeros durante un mínimo de cuatro semanas, con la finalidad de realizar la trazabilidad de los contactos. Asimismo, se habilita al titular de la Dirección General de la Marina Mercante para ordenar, a propuesta del Ministerio de Sanidad, la adopción de medidas sanitarias para el control de buques, incluidos los de tipo crucero, que realicen viajes internacionales y naveguen por aguas del mar territorial con objeto de entrar en puertos españoles.

El capítulo IV, artículos 19 a 21, contiene medidas relativas a medicamentos, productos sanitarios y productos necesarios para la protección de la salud. Entre otros aspectos, cabe señalar, en materia de medicamentos, la necesidad de dar continuidad a las medidas de suministro de información, abastecimiento y fabricación de aquellos considerados esenciales para la gestión sanitaria del COVID-19. Igualmente, para proteger la salud pública, se debe garantizar su abastecimiento en centros y servicios sanitarios, y ello requiere una distribución capaz de cubrir el consumo con la agilidad necesaria.

Por lo que respecta a los productos sanitarios y a los biocidas, se incorporan las medidas imprescindibles para garantizar la fabricación y puesta a disposición de mascarillas quirúrgicas, batas quirúrgicas, soluciones y geles hidroalcohólicos para la desinfección de manos y antisépticos de piel sana a un ritmo adecuado para atender el considerable volumen de demanda existente.

El capítulo V, artículos 22 a 27, prevé medidas para la detección precoz de la enfermedad y el control de las fuentes de infección y vigilancia epidemiológica. De este modo, se señala de manera específica que el COVID-19, enfermedad producida por la infección por el virus SARS-CoV-2, es una enfermedad de declaración obligatoria urgente, calificación que en la práctica ya tenía por ser un subtipo de la familia SARS (Síndrome Respiratorio Agudo Grave), y estar prevista en los anexos I. 48 y II.1.B del Real Decreto 2210/1995, de 28 de diciembre, por el que se crea la red nacional de vigilancia epidemiológica. Asimismo, se da continuidad a una serie de obligaciones de recogida, tratamiento y remisión de información, de los datos de relevancia epidemiológica y sanitaria que sean pertinentes, siempre salvaguardando los derechos de protección de datos personales, así como al sistema establecido con los laboratorios para la recogida y remisión de información con el resultado de pruebas diagnósticas por PCR (Reacción en Cadena de la Polimerasa) en España como complemento al sistema de vigilancia individualizada de los casos de COVID-19.

El capítulo VI, artículos 28 a 30, dispone una serie de medidas para garantizar las capacidades del sistema sanitario en materia de recursos humanos, planes de contingencia y obligaciones de información.

El capítulo VII, que se integra por el artículo 31, regula el régimen sancionador aplicable al incumplimiento de las medidas de prevención y de las obligaciones establecidas en este real decreto-ley.

La disposición adicional primera contiene previsiones específicas en relación con los controles sanitarios y operativos en aeropuertos gestionados por AENA, mientras que la disposición adicional segunda incorpora las previsiones en materia de sanidad exterior en puertos de interés general.

La disposición adicional tercera recoge la autorización a la Administración General del Estado para otorgar avales por importe máximo de 2.817.500.000 euros en el año 2020 para cubrir los costes y las pérdidas en las operaciones de financiación que realice el Grupo Banco Europeo de Inversiones a través del Fondo Paneuropeo de Garantías en repuesta a la crisis del COVID-19, habilitando a tal efecto a la Vicepresidenta Tercera y Ministra de Asuntos Económicos y Transformación Digital para la firma de los correspondientes acuerdos con el Banco Europeo de Inversiones, complementando las medidas nacionales adoptadas por el Gobierno.

Mediante la disposición adicional cuarta se levanta la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales establecidos mediante el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, permitiendo de este modo acompasar el levantamiento de los plazos de caducidad de los asientos registrales con el de los plazos administrativos y el de los plazos judiciales, cuya suspensión se ha levantado, respectivamente, el 1 y el 4 de junio, mediante el Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo.

La disposición adicional quinta establece que en el ámbito de las Fuerzas Armadas será la Inspección General de Sanidad de la Defensa, quien realice las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones previstas en el presente real decreto-ley dando cuenta de las mismas al Ministerio de Sanidad.

La disposición adicional sexta establece de manera coyuntural, y ante la situación de crisis sanitaria, la posibilidad de incorporar al proceso de dispensación la aplicación de las tecnologías de la información y la comunicación para garantizar una atención y seguimiento farmacoterapéutico óptimo y acercar la medicación al paciente cuando situaciones como las que se han producido en esta crisis de salud pública o bien en el caso de personas en especial situación de vulnerabilidad, personas mayores, enfermas y dependientes, lo aconsejen.

La experiencia trasladada por todas las comunidades autónomas en el seno de la Comisión Permanente de Farmacia evidenció de forma unánime que esta medida impulsada en el estado de alarma ha supuesto un progreso en la gestión de la prestación farmacéutica actual con efectos positivos en la población y es necesario mantenerla mientras perviva esta situación de crisis sanitaria no solo para colectivos vulnerables que no tengan visitas programadas en el hospital, sino extenderla también a aquellas personas cuya situación clínica, de dependencia, vulnerabilidad, riesgo o de distancia al centro lo requiera.

La disposición derogatoria única deroga cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este real decreto-ley.

La disposición final primera modifica la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, introduciendo una nueva disposición adicional sexta, que habilita al Director de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, en el marco de sus competencias y bajo ciertas condiciones, para conceder, en los ámbitos de la aviación civil sujetos a normativa nacional, exenciones específicas, equivalentes a las previstas en la normativa de aviación civil de la Unión Europea, en los ámbitos no regulados por la misma, cuando se produzcan circunstancias urgentes imprevistas o necesidades operativas urgentes. De este modo, se permite mantener y prolongar las medidas de flexibilidad aprobadas para el mantenimiento de dichos títulos, habilitaciones o autorizaciones adoptadas durante el estado de alarma, y graduarlas en tanto se recupera la normalidad, y permitir el establecimiento de las que sean precisas para una recuperación escalonada que evite el colapso y permita la recuperación de la normalidad en el sector.

La disposición final segunda modifica la Ley 16/2003, de 28 de mayo, de cohesión y calidad del Sistema Nacional de Salud. En primer lugar, se modifica la figura de las "actuaciones coordinadas en salud pública", prevista en el artículo 65, permitiendo que a través de este instrumento se puedan elaborar o activar planes y estrategias de actuación.

En segundo lugar, se introduce en un nuevo artículo 65 bis un deber de suministro de información por parte de las comunidades autónomas en situaciones de emergencia para la salud pública, a fin de garantizar la adecuada coordinación entre las autoridades sanitarias y reforzar el funcionamiento del conjunto del Sistema Nacional de Salud.

La disposición final tercera modifica el artículo 94.3 del texto refundido de la Ley de garantías y uso racional de los medicamentos y productos sanitarios. Esta reforma viene a completar la ya realizada del apartado 2 de este mismo artículo durante la vigencia del estado de alarma

con objeto de poder fijar el precio de aquellos productos necesarios para la protección de la salud poblacional. Así, mediante el presente real decreto-ley se reserva a la Comisión Interministerial de Precios de los Medicamentos la adopción del procedimiento a seguir para la fijación de dicho precio.

La disposición final cuarta modifica el artículo 40 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, con la finalidad de extender hasta el 31 de diciembre de 2020 la posibilidad de que, aunque los estatutos no lo hubieran previsto, las sesiones de los órganos de gobierno y de administración de las asociaciones, de las sociedades civiles y mercantiles, del consejo rector de las sociedades cooperativas y del patronato de las fundaciones, puedan celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple y así también que sus acuerdos puedan celebrarse por escrito y sin sesión siempre que lo decida el presidente o cuando lo soliciten, al menos, dos de los miembros del órgano. En este sentido, esta medida es coherente con la configuración de la nueva situación, siendo aconsejable que el tránsito al tráfico jurídico y social ordinario, se acompañe de las máximas precauciones entre las que sin duda se encuentra la de evitar reuniones y aglomeraciones de múltiples personas en espacios reducidos como pudieran ser las sesiones de los órganos de gobierno y administración de las personas jurídicas.

Asimismo, se deroga el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, relativo a la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales, por coherencia con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del presente real decreto-ley.

La disposición final quinta modifica el artículo 36 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, relativo al derecho de resolución de determinados contratos sin penalización por parte de los consumidores y usuarios, con el fin de extender la aplicación del artículo 36.1 a aquellos contratos que puedan resultar de imposible ejecución como consecuencia de las medidas impuestas por las diferentes administraciones durante las fases de desescalada o nueva normalidad, una vez que haya dejado de estar vigente el estado de alarma decretado mediante Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo. Asimismo, con posterioridad a la aprobación del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, con fecha 13 de mayo de 2020 la Comisión Europea emitió la Recomendación (UE) 2020/648, relativa a los bonos ofrecidos a los pasajeros y a los viajeros como alternativa al reembolso de viajes combinados y servicios de transporte cancelados en el contexto de la pandemia de COVID-19, resultando preciso adaptar el apartado 4 del artículo 36 de dicho Real Decreto-ley al contenido de la Recomendación. A tales efectos, se modifica este artículo en un doble sentido, en primer lugar, para circunscribir la posibilidad de emisión de los bonos a la aceptación voluntaria con carácter previo por parte del pasajero o viajero, y, en segundo lugar, para establecer el plazo automático de 14 días para el reembolso del importe del bono a la finalización de su periodo de validez, si este no ha sido canjeado.

Asimismo, se deroga el artículo 37 del citado Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por coherencia con la mayor flexibilización en materia de juego establecida durante las fases II y III del Plan para la Transición hacia una nueva normalidad.

La disposición final sexta relaciona los títulos competenciales que amparan al Estado para dictar el real decreto-ley, y la disposición final séptima introduce una habilitación para su desarrollo reglamentario, a favor de los Ministros de Sanidad y de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en el ámbito de sus respectivas competencias.

Por último, la disposición final octava determina el momento de entrada en vigor del real decreto-ley, que tendrá lugar el día siguiente al de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado", sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2 respecto del ámbito de aplicación.

III

El presente real decreto-ley, por una parte, no afecta a las materias vedadas a este instrumento normativo y, por otra, responde al presupuesto habilitante de la extraordinaria y urgente necesidad que justifica la utilización de este tipo de norma.

En relación con el primer aspecto, como señala el artículo 86.1 de nuestra Constitución Española, los reales decretos-leyes "no podrán afectar al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el Título I, al régimen de las Comunidades Autónomas ni al Derecho electoral general". Ninguna de las medidas del presente real decreto-ley afecta a estas materias.

En este sentido, y en relación con la prohibición de afectación a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el título I de la Constitución Española, una muy consolidada doctrina del Tribunal Constitucional, y que resume la STC 139/2016, de 31 de julio (FJ 6), señala que "1.º) El artículo 86.1 CE impide que con el decreto-ley queden afectados los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el título I CE, pero este Tribunal ha rechazado una interpretación extensiva de dicho límite que supondría el vaciamiento de la figura del decreto-ley, haciéndolo ''inservible para regular con mayor o menor incidencia cualquier aspecto concerniente a las materias incluidas en el título I de la Constitución''; 2.º) La cláusula restrictiva debe ser entendida de modo que no se reduzca a la nada la figura del decreto-ley, de suerte que lo que se prohíbe constitucionalmente es que se regule un régimen general de estos derechos, deberes y libertades o que vaya en contra del contenido o elementos esenciales de algunos de tales derechos (STC 111/1983, de 2 de diciembre, FJ 8, confirmada por otras posteriores); 3.º) El Tribunal no debe fijarse únicamente en el modo en que se manifiesta el principio de reserva de ley en una determinada materia, sino más bien ha de examinar si ha existido ''afectación'' por el decreto-ley de un derecho, deber o libertad regulado en el título I CE, lo que exigirá tener en cuenta la configuración constitucional del derecho, deber o libertad afectado en cada caso e incluso su ubicación sistemática en el texto constitucional y la naturaleza y alcance de la concreta regulación de que se trate (...)".

Por otra parte, las previsiones contenidas en este real decreto-ley responden al mandato constitucional dirigido a los poderes públicos por el artículo 43.2 de la Constitución Española, no regulan el régimen general de los derechos contenidos en el título I, y se juzgan proporcionadas al bien público que se trata de proteger. En este sentido, el Tribunal Constitucional, en diversas sentencias, se ha pronunciado sobre la efectividad del derecho a la protección de la salud contemplado en el artículo 43 de la Constitución Española, pues en su condición de principio rector dirigido a orientar y determinar la actuación de todos los poderes públicos, estatales y autonómicos, obliga "a desarrollar la acción normativa que resulte necesaria para asegurar el cumplimiento de esos mandatos constitucionales" (STC 113/1989, de 22 de junio, FJ 3), es decir a establecer las normas precisas para garantizar la organización y tutela de la salud pública a través de los medios necesarios.

Por lo que respecta al segundo aspecto, es decir, a la concurrencia del presupuesto de extraordinaria y urgente necesidad, la STC 61/2018, de 7 de junio (FJ 4), exige, por un lado, "la presentación explícita y razonada de los motivos que han sido tenidos en cuenta por el Gobierno en su aprobación", es decir, lo que ha venido a denominarse la situación de urgencia; y, por otro, "la existencia de una necesaria conexión entre la situación de urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a ella".

Así, por una parte, como señala el Tribunal Constitucional, el real decreto-ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, en tanto que pertinente y adecuado para la consecución del fin que justifica la legislación de urgencia, que no es otro que subvenir a situaciones

concretas de los objetivos gubernamentales que por razones difíciles de prever requieran una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes (SSTC 6/1983, de 4 de febrero, FJ 5; 11/2002, de 17 de enero, FJ 4; 137/2003, de 3 de julio, FJ 3; 368/2007, FJ 10; 31/2011, de 17 de marzo, FJ 4; 137/2011, de 14 de septiembre, FJ 6, y 100/2012, de 8 de mayo, FJ 8).

Y todo ello concurre en el presente caso, dado que es necesario establecer la continuidad de una serie de medidas en el conjunto del territorio nacional con el fin de prevenir y controlar posibles rebrotes de la enfermedad cuando dejen de ser aplicables las medidas adoptadas durante el estado de alarma, plazo en el que no resulta factible su aprobación mediante el procedimiento legislativo ordinario, ni siquiera utilizando una eventual vía de urgencia.

También es posible reconocer razonablemente la existencia de la necesaria conexión entre la situación de urgencia definida y las medidas concretas adoptadas para subvenir a ella mediante el proyecto de real decreto-ley (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 182/1997, de 20 de octubre, FJ 3, y 137/2003, de 3 de julio, FJ 4). En el actual escenario se mantiene la necesidad de prevenir la pandemia, evitar su propagación para proteger la salud pública y adoptar otras medidas que permiten afrontar sus consecuencias.

Asimismo, la extraordinaria y urgente necesidad de aprobar las medidas que se incluyen en el real decreto-ley se inscribe en el juicio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno (SSTC 61/2018, de 7 de junio, FJ 4; 142/2014, de 11 de septiembre, FJ 3) y esta decisión, sin duda, supone una ordenación de prioridades políticas de actuación (STC, de 30 de enero de 2019). Las prioridades a que responde el proyecto de real decreto-ley se exponen en su parte expositiva y su Memoria. Los motivos de oportunidad que se expresan tienen por finalidad hacer constar que, en ningún caso, el real decreto-ley constituye un supuesto de uso abusivo o arbitrario de este instrumento constitucional (SSTC 61/2018, de 7 de junio, FJ 4; 100/2012, de 8 de mayo, FJ 8; 237/2012, de 13 de diciembre, FJ 4; 39/2013, de 14 de febrero, FJ 5). En este sentido, dentro del juicio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno, se juzga que se dan los motivos de oportunidad que justifican amplia y razonadamente la adopción de la presente norma, al responder a la finalidad legítima de aprobar medidas que contribuyan a abordar de forma inmediata el gravísimo impacto provocado por la pandemia (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 111/1983, de 2 de diciembre, FJ 5; 182/1997, de 20 de octubre, FJ 3).

Por lo que se refiere a las medidas contenidas en los capítulos primero y segundo del real decreto-ley, la respuesta requerida por el actual contexto de crisis sanitaria exige determinar con carácter inmediato tanto las específicas obligaciones que competen a las distintas administraciones para hacerle frente, como las medidas de cautela y protección que deben adoptar los ciudadanos para evitar la generación de riesgos de propagación de la enfermedad, de modo que se refuercen las capacidades y se afiancen los comportamientos imprescindibles para seguir conteniendo la epidemia. El objetivo es conformar un marco jurídico temporal, específicamente concebido para hacer frente a la crisis sanitaria, y que se encuentre plenamente operativo una vez finalice la vigencia del estado de alarma.

Ha de asegurarse, en concreto, que las actividades en las que puede generarse un mayor riesgo de transmisión comunitaria de la enfermedad COVID-19 se desarrollan en condiciones que permitan en todo momento prevenir los riesgos de contagio, al tiempo que se establece la obligatoriedad del uso de las mascarillas en aquellos espacios en los que el riesgo para la salud es razonablemente evidente, como concreción del deber de autoprotección de los ciudadanos.

Se requiere asimismo la adopción con carácter urgente de medidas orientadas a garantizar la adecuada prestación de los servicios de transportes, de modo que pueda atenderse en todo momento a las indicaciones necesarias para evitar los riesgos de contagio y, específicamente, a las

relativas al volumen de ocupación y a la conservación de la información necesaria para asegurar la trazabilidad de los contactos.

Existe asimismo una clara conexión entre la situación de crisis sanitaria y las previsiones relativas a asegurar el adecuado abastecimiento de medicamentos, productos sanitarios y productos necesarios para la protección de la salud; el refuerzo de las obligaciones de información y coordinación entre las distintas administraciones para la detección precoz, el seguimiento y la vigilancia epidemiológica del COVID-19; y, finalmente, las medidas orientadas a garantizar una adecuada capacidad asistencial de los sistemas sanitarios.

Por lo que se refiere a la disposición adicional primera, la concurrencia de la extraordinaria y urgente necesidad queda justificada en atención a que resulta imprescindible reforzar la seguridad y la protección de la salud en el tráfico aéreo internacional, para el impulso de sectores esenciales de la economía española como el sector turístico y el de líneas aéreas, siendo necesaria la implantación urgente de nuevas medidas sanitarias y operativas en la red de aeropuertos de interés general.

Con relación a las medidas adoptadas en la disposición adicional segunda de este real decreto-ley, la extraordinaria y urgente necesidad queda justificada en el actual escenario de contención y prevención del COVID-19. De este modo, es urgente y necesario establecer las medidas para poner a disposición los recursos necesarios para garantizar el control sanitario por la entrada de pasajeros internacionales a través de los puertos de interés general, con el objetivo final de proteger la salud pública.

Con relación a las medidas adoptadas en la disposición adicional tercera de este real decreto-ley, la extraordinaria y urgente necesidad queda justificada ante las consecuencias económicas derivadas de la crisis sanitaria y, en concreto, ante la falta de financiación que están teniendo en mayor medida las pequeñas y medianas empresas y los autónomos. Así, se requiere asegurar la continuidad en la provisión de financiación a empresas durante la crisis, con el fin de evitar que una crisis de liquidez se transforme en una crisis de solvencia. En este sentido, la creación del Fondo Paneuropeo de Garantías forma parte de la respuesta europea para atender a las consecuencias económicas más inmediatas derivadas de la pandemia, habiendo solicitado el Consejo Europeo su puesta en marcha para el 1 de junio. La demora en su implementación implica un riesgo de que una crisis de liquidez se transforme en una crisis de solvencia en el caso de empresas con mayores restricciones a la financiación, lo que podría poner en riesgo la supervivencia de estas empresas, con efectos permanentes en la economía y el empleo.

Con respecto a la disposición adicional cuarta, la extraordinaria y urgente necesidad viene determinada por la derogación por el Real Decreto 573/2020, de 20 de mayo, de las disposiciones adicionales segunda, tercera y cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y el paralelo levantamiento de la suspensión de los plazos procesales, administrativos y de prescripción y caducidad de los derechos y acciones. En atención a lo anterior, resulta imprescindible, de un lado, que los actos y resoluciones judiciales y administrativas con trascendencia registral puedan quedar reflejados en los diferentes registros y, de otro, que los plazos de prescripción y caducidad de los derechos y acciones se correspondan con los de los asientos registrales que los recogen y que a día de hoy se hayan suspendidos. Por tanto, la necesidad de restablecer la seguridad jurídica y del tráfico jurídico y mercantil impone a su vez el levantamiento de los plazos de caducidad de los plazos de los asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo.

Por lo que se refiere a las medidas adoptadas en la disposición final primera de este real decreto-ley, la extraordinaria y urgente necesidad queda justificada en la perentoriedad de habilitar los instrumentos que permitan, tras la finalización del estado de alarma, el mantenimiento de las exenciones concedidas durante su vigencia en los ámbitos excluidos de la aplicación de la normativa de la Unión Europea, para que de una forma equivalente a la prevista en dicha norma-

tiva, permitir el mantenimiento de las exenciones concedidas durante el estado de alarma por las autoridades competentes delegadas, y adaptarlas a la situación efectiva del sector hasta alcanzar la normalidad.

En efecto, las limitaciones de movilidad establecidas por los Estados para frenar el contagio de la enfermedad, así como la reducción de la actividad ha determinado que los titulares de licencias, operadores y otros sujetos aeronáuticos titulares de habilitaciones o autorizaciones para la realización de actividades aeronáuticas, sujetas a sujetas a la normativa nacional, no puedan cumplir los requisitos exigidos por la normativa (experiencia reciente, horas de vuelo, mantenimiento de la aeronavegabilidad, etc.) y, por tanto, manteniendo los estándares de seguridad, sea necesario mantener o prolongar las medidas de flexibilidad aprobadas para el mantenimiento de dichos títulos, habilitaciones o autorizaciones adoptadas durante el estado de alarma, y graduarlas en tanto se recupera la normalidad, y permitir el establecimiento de las que sean precisas para una recuperación escalonada que evite el colapso y permita la recuperación de la normalidad en el sector o cuando concurran circunstancias urgentes imprevistas, o necesidades operativas urgentes.

Al respecto, cabe destacar que esta habilitación es equivalente a la prevista en el artículo 71 del Reglamento (UE) 2018/1139, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2018, en los ámbitos de actividad de la aviación civil cubiertos por la normativa europea.

Desde la perspectiva de las medidas adoptadas en las disposiciones finales segunda y tercera del presente real decreto-ley, a lo largo de los últimos meses y, sobre todo, durante la semana previa a la declaración del estado de alarma, se puso manifiesto que la legislación sectorial en materia sanitaria no contaba con instrumentos suficientemente precisos que permitieran afrontar una situación como la de crisis sanitaria en la que el país aún se encuentra inmerso. En este sentido, se aprueban medidas específicas que refuerzan los instrumentos de coordinación y cooperación en materia de salud pública a la vista de las características globales de la epidemia. Estas singularidades exigen, de modo inmediato, facultar al Consejo Interterritorial del Sistema Nacional de Salud para que, en el marco de las actuaciones coordinadas, se puedan diseñar y activar planes y estrategias de actuación en casos de emergencias sanitarias, contando con la participación de todas las administraciones concernidas.

Asimismo, se establecen nuevos deberes de información en situaciones de emergencia para la salud pública. La experiencia vivida durante la crisis sanitaria ha puesto de relieve la perentoriedad del suministro de información entre autoridades sanitarias que facilite el seguimiento de la evolución epidemiológica y de las medidas de prevención, control y contención adoptadas al respecto. Solamente de este modo se podrá garantizar de manera suficiente la coordinación reforzada del conjunto del sistema sanitario, que permita dar respuestas eficaces a situaciones excepcionales como la presente.

Finalmente, también se debe advertir que el hecho de que una parte de este real decreto-ley se pueda llegar a considerar una reforma estructural no impide, por sí sola, la utilización de la figura del decreto-ley. Como ha sostenido el Tribunal Constitucional, el posible carácter estructural del problema que se pretende atajar no excluye que el mismo pueda convertirse en un momento dado en un supuesto de extraordinaria y urgente necesidad, que justifique la aprobación de un decreto-ley, lo que deberá ser determinado atendiendo a las circunstancias concurrentes en cada caso (STC 137/2011, FJ 6; reiterado en SSTC 183/2014, FJ 5; 47/2015, FJ 5, y 139/2016, FJ 3).

Por lo que se refiere a la modificación realizada mediante la disposición final cuarta del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, cabe señalar que la concurrencia del presupuesto de la extraordinaria y urgente necesidad resulta de la propia finalidad de la medida, que es extender más allá de la finalización del estado de alarma las cautelas de distanciamiento social que

han permitido la contención de la pandemia. Así, actualmente nos encontramos que esta situación excepcional no va a desaparecer cuando concluya el estado de alarma, por lo que muchas de las asambleas de las cooperativas, ordinarias y extraordinarias, no van a poder celebrarse de forma presencial, como exigen sus estatutos, en los plazos legalmente establecidos. Lo mismo ocurre respecto a los consejos rectores en los que sus miembros no están domiciliados en el mismo territorio. Por ello, habiéndose aprobado la última prórroga del estado de alarma, que haría decaer la vigencia de estas medidas, se impone la necesidad de prorrogar su alcance hasta la finalización del año 2020, sin que exista otra alternativa regulatoria o no regulatoria, ya que no resulta posible la tramitación legislativa ordinaria de una modificación del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

Con respecto a la modificación realizada por la disposición final quinta, la concurrencia del presupuesto de la extraordinaria y urgente necesidad resulta de la necesidad de seguir protegiendo a los consumidores con respecto a aquellos contratos que puedan resultar de imposible ejecución como consecuencia de las medidas impuestas por las diferentes administraciones durante las fases de desescalada o nueva normalidad, una vez que haya dejado de estar vigente el estado de alarma decretado mediante Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo. Asimismo, esta medida resulta necesaria para poder ajustar lo previsto en nuestro ordenamiento a la Recomendación (UE) 2020/648, de la Comisión Europea, relativa a los bonos ofrecidos a los pasajeros y a los viajeros como alternativa al reembolso de viajes combinados y servicios de transporte cancelados en el contexto de la pandemia de COVID-19.

A la vista de lo expuesto anteriormente, concurren las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 86 de la Constitución Española como presupuestos habilitantes para recurrir al instrumento jurídico del real decreto-ley.

IV

Este real decreto-ley responde a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia, tal y como exige la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. A estos efectos se pone de manifiesto el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia dado el interés general en el que se fundamentan las medidas que se establecen, y que tienen como fin último la protección de la salud de la población, siendo el real decreto-ley el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. La norma es acorde con el principio de proporcionalidad al contener la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados, ya que las medidas que ahora se regulan resultan proporcionadas al bien público que se trata de proteger. Igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica, siendo coherente con el resto del ordenamiento jurídico, y específicamente, como se ha señalado anteriormente, con el marco constitucional que permite la utilización del instrumento del real decreto-ley. En relación con el principio de eficiencia, este real decreto-ley no impone cargas administrativas que no estén justificadas para la consecución de sus fines.

Este real decreto-ley se dicta al amparo del artículo 149.1.16.ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia en materia de sanidad exterior, bases y coordinación general de la sanidad y legislación sobre productos farmacéuticos.

Adicionalmente, los artículos 17 y 18 se dictan al amparo del artículo 149.1.21.ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia sobre ferrocarriles y transportes terrestres que transcurran por el territorio de más de una comunidad autónoma, y 149.1.20.ª, sobre marina mercante.

Las disposiciones adicionales primera y segunda se dictan al amparo del artículo 149.1.16.ª y 149.1.20.ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia en materia de sanidad exterior y sobre aeropuertos de interés general y puertos de interés general, respectivamente.

La disposición adicional tercera se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13.ª y 14.ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, y hacienda general y Deuda del Estado, respectivamente.

La disposición adicional cuarta se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia sobre ordenación de los registros e instrumentos públicos.

- **Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero, para intensificar las reducciones de emisiones de forma eficaz en relación con los costes. (121/000023)**
  Presentado el 10/06/2020, calificado el 16/06/2020
  Autor: Gobierno
  Situación actual: Comisión de Transición Ecológica y Reto Demográfico Enmiendas
  Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
  Comisión competente: Comisión de Transición Ecológica y Reto Demográfico
  Plazos: Hasta: 07/09/2020 (14:00) De enmiendas
  Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Transición Ecológica y Reto Demográfico Publicación desde 16/06/2020 hasta 19/06/2020
  Comisión de Transición Ecológica y Reto Demográfico Enmiendas desde 19/06/2020

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Directiva 2003/87/CE, de 13 de octubre de 2003, del Parlamento Europeo y del Consejo de 13 de octubre de 2003 por la que se establece un régimen para el comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero en la Comunidad y por la que se modifica la Directiva 96/61/CE del Consejo instauró el régimen de comercio de derechos de emisión de la Unión Europea con el fin de fomentar la reducción de las emisiones de estos gases de una forma eficaz, en relación con el coste y económicamente eficiente. Esta directiva fue transpuesta al Ordenamiento jurídico español mediante la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen de comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

El Consejo Europeo de 24 de octubre de 2014 asumió el compromiso de reducir las emisiones globales de gases de efecto invernadero de la Unión Europea por lo menos en un 40 % para 2030 con respecto a los valores de 1990. Para ello, todos los sectores de la economía deben contribuir a lograr esa reducción de las emisiones y el objetivo ha de alcanzarse de la manera más eficaz posible en relación con los costes. Confirmó, además, que el principal instrumento europeo para alcanzar este objetivo es un régimen de comercio de derechos de emisión de la Unión Europea (en adelante RCDE UE) reformado que funcione correctamente, más un instrumento para estabilizar el mercado. El objetivo para los sectores cubiertos por el RCDE UE quedó establecido en una reducción en 2030 del 43 % por debajo de los niveles de 2005.

El 12 de diciembre de 2015, bajo la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático, se adoptó el Acuerdo de París, entrando en vigor con carácter general el 4 de noviembre de 2016. España firmó el citado acuerdo el 22 de abril de 2016 y lo ratificó el 23 de diciembre de 2016. Fue publicado en el Boletín Oficial del Estado el 2 de febrero de 2017 y entró en vigor el 11 de febrero de 2017. El Acuerdo de París tiene como objetivo principal mantener el aumento de la temperatura media del planeta muy por debajo de 2 °C por encima de los niveles preindustriales y perseverar en los esfuerzos para limitar el aumento de la temperatura a 1,5 °C por encima de dichos niveles. La Unión Europea envió contribución determinada de la Unión Europea y sus Estados miembros a la Secretaría de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático el 6 de marzo de 2015.

En 2018 se aprobó la Directiva (UE) 2018/410 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de marzo de 2018, por la que se modifica la Directiva 2003/87/CE para intensificar las reducciones de emisiones de forma eficaz en relación con los costes y facilitar las inversiones en tecnologías hipocarbónicas, así como la Decisión (UE) 2015/1814, que entró en vigor el 8 de abril de 2018.

Esta Directiva constituye el marco legislativo de la Unión Europea para el periodo de comercio 2021-2030 (fase IV) del RCDE UE y se configura como uno de los instrumentos principales de la Unión Europea para alcanzar sus objetivos de reducción de emisiones a 2030, en línea con los compromisos asumidos por el Consejo Europeo en 2014 y como parte de la contribución de la Unión Europea al Acuerdo de París. Para ello, la Directiva (UE) 2018/410, de 14 de marzo de 2018, introduce una serie de medidas destinadas a reforzar el RCDE UE. Entre ellas, destacan el incremento del factor de reducción lineal –que pasa del 1,74 % en la fase III (periodo 2013-2020) al 2,2 % en la fase IV, a partir de 2021–, la subasta como método principal de asignación de derechos de emisión, la continuidad de la asignación gratuita con una mejora de las disposiciones sobre fugas de carbono, más enfocadas a los sectores en riesgo de fuga, así como la creación de diversos fondos destinados a financiar la transición hacia una economía baja en carbono. En la fase IV, el periodo de comercio 2021-2030 se divide, a efectos de asignación gratuita de derechos y en relación a las instalaciones fijas, en dos periodos de asignación, que abarcan respectivamente los años 2021-2025 y 2026-2030.

Junto con la Directiva (UE) 2018/410, de 14 de marzo de 2018, la Unión Europea ha adoptado diversos actos delegados y de ejecución dirigidos a garantizar la eficacia y la robustez del RCDE UE en el periodo 2021-2030. Así, en lo referente al seguimiento y notificación de emisiones y a la acreditación y verificación, pilares claves en los que se sustenta el RCDE UE, han sido aprobados el Reglamento de Ejecución (UE) 2018/2066 de la Comisión, de 19 de diciembre de 2018, sobre el seguimiento y la notificación de las emisiones de gases de efecto invernadero en aplicación de la Directiva 2003/87/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 601/2012 de la Comisión; y el Reglamento de Ejecución (UE) 2018/2067 de la Comisión, de 19 de diciembre de 2018, relativo a la verificación de los datos y a la acreditación de los verificadores de conformidad con la Directiva 2003/87/CE del Parlamento Europeo y del Consejo. Se han introducido cambios también en la regulación del Registro del Unión Europea, mediante el Reglamento (UE) 2018/208 de la Comisión, de 12 de febrero de 2018, que modifica el Reglamento (UE) n.° 389/2013 por el que se establece el Registro de la Unión.

En lo relativo al sector aéreo ha sido adoptado el Reglamento (UE) 2017/2392 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2017, por el que se modifica la Directiva 2003/87/CE con objeto de mantener las limitaciones actuales del ámbito de aplicación para las actividades de la aviación y preparar la aplicación de una medida de mercado mundial a partir de 2021. Dicho reglamento prolonga la vigencia del alcance reducido del RCDE UE en la aviación hasta el año 2023.

Es igualmente reseñable la Decisión Delegada (UE) 2019/708 de la Comisión, de 15 de febrero de 2019, que completa la Directiva 2003/87/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo referente a la determinación de los sectores y subsectores que se consideran en riesgo de fuga de carbono para el periodo 2021-2030.

En cuanto a las normas sobre cómo debe efectuarse la asignación transitoria gratuita de derechos de emisión entre 2021 y 2030, ha sido adoptado el Reglamento delegado (UE) 2019/331 de la Comisión de 19 de diciembre de 2018 por el que se determinan las normas transitorias de la Unión Europea para la armonización de la asignación gratuita de derechos de emisión con arreglo al artículo 10 bis de la Directiva 2003/87/CE del Parlamento Europeo y del Consejo. También ha sido adoptado el Reglamento de Ejecución (UE) 2019/1842 de la Comisión, de 31 de octubre de 2019, por el que se establecen disposiciones de aplicación de la Directiva 2003/87/CE del Parlamento Europeo y del Consejo respecto de las disposiciones adicionales de ajuste de la asignación gratuita de derechos de emisión debido a modificaciones del nivel de actividad. Asimismo, se encuentran en fase de negociación en el ámbito de la Unión Europea las normas sobre la determinación de los parámetros de referencia para la asignación gratuita.

La necesidad de incorporar al Ordenamiento jurídico español las novedades que afectan al RCDE UE en el nuevo periodo de comercio que comienza el 1 de enero de 2021 incluidas por la Directiva (UE) 2018/410, de 14 de marzo de 2018; introducir los elementos conexos de las restantes normas adoptadas a nivel de la Unión Europea; dotar de la suficiente coherencia y efectividad al RCDE UE en España y alinearlo a la normativa de la Unión Europea, modificada en profundidad en los últimos dos años, justifican la modificación de la Ley 1/2005, de 9 de marzo.

Tal como sucedió en modificaciones anteriores, existen determinadas cuestiones clave en la configuración de la fase IV del RCDE UE que no se recogen en esta ley, en la medida en que se trata de aspectos que son objeto de una gestión que debe realizarse a nivel de la Unión Europea y que, por lo tanto, bien no requieren transposición, bien se abordan mediante una remisión general a la normativa de la Unión Europea, sin menoscabar la necesidad de que la ley incluya una visión completa y coherente de la fase IV del RCDE UE.

La Directiva (UE) 2018/410, de 14 de marzo de 2018, señala que los Estados miembros podrán en vigor a más tardar el 9 de octubre de 2019 las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas necesarias para dar su cumplimiento.

De este plazo se exceptúa el artículo 1, punto 14, letra f), que modifica el artículo 10 bis, apartado 6, de la Directiva 2003/87/CE, que debía estar en vigor a más tardar el 31 de diciembre de 2018 y que se introdujo en nuestro Ordenamiento jurídico mediante la disposición final tercera del Real Decreto 18/2019, de 25 de enero, por el que se desarrollan aspectos relativos a la aplicación del régimen de comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero en el periodo 2021-2030.

Esta modificación de la Ley 1/2005, de 9 de marzo, viene acompañada de otros cambios normativos a nivel reglamentario que aseguran la correcta implementación del RCDE UE en la fase IV. Cabe destacar, entre las normas ya adoptadas, la aprobación del mencionado Real Decreto 18/2019, de 25 de enero, así como el Real Decreto 317/2019, de 26 de abril, por el que se define la medida de mitigación equivalente a la participación en el régimen de comercio de derechos de emisión en el periodo 2021-2025 y se regulan determinados aspectos relacionados con la exclusión de instalaciones de bajas emisiones del régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero. Asimismo, se encuentra en fase de tramitación el proyecto de Real Decreto por el que se desarrollan aspectos relativos al ajuste de la asignación gratuita de derechos de emisión de gases de efecto invernadero en el periodo 2021-2030 y que transpondrá el apartado 14, letras m) y n); y el apartado 17, en su último inciso, del artículo 1 de la Directiva (UE) 2018/410, de 14 de marzo de 2018.

Esta ley, que constituye por tanto una transposición parcial, consta de un artículo único, una disposición transitoria y tres disposiciones finales.

En la redacción del anteproyecto de ley se ha tenido en cuenta la jurisprudencia del Tribunal Constitucional en relación con las competencias del Estado y de las comunidades autónomas en materia de cambio climático, y en particular la Sentencia 87/2019, de 20 de junio de 2019.

II

Las modificaciones introducidas en el capítulo I de la Ley 1/2005, de 9 de marzo, incluyen la actualización del objeto de la norma conforme a lo establecido en la Directiva 2018/410, de 14 de marzo de 2018, y la inclusión de nuevas definiciones, entre las que destaca la de nuevo entrante respecto de cada uno de los dos periodos de asignación.

Asimismo, se introduce un artículo 2 bis para ahondar en las relaciones de cooperación y colaboración entre la Administración General del Estado y las comunidades autónomas en las materias sobre cambio climático, incluyendo las medidas equivalentes adoptadas para las pequeñas instalaciones excluidas del RCDE UE que se refieran en el informe del artículo 21 de la Directa 2003/87/CE, de 13 de octubre de 2003. La regulación de la Comisión de Coordinación de Políticas de Cambio Climático, órgano clave en la coordinación y colaboración entre la Administración General del Estado y las comunidades autónomas para la aplicación del RCDE UE en España, se adecua mediante una formulación más flexible.

Finalmente, se añade un nuevo apartado en el artículo 3 bis relativo a las Mesas de Diálogo Social, garantizando la participación de las organizaciones sindicales y asociaciones empresariales en el seguimiento del impacto de la normativa relacionada con la lucha contra el cambio climático y las políticas de transición ecológica en la competitividad, el empleo y la cohesión social y territorial.

III

El capítulo II, regula el régimen de las autorizaciones de emisión de gases de efecto invernadero con las que deben contar las instalaciones sometidas al ámbito de aplicación de la ley y cuyo otorgamiento corresponde al órgano competente que designe la comunidad autónoma en la que se ubique la instalación. Destaca la eliminación de la obligación por parte del órgano autonómico de revisar cada cinco años la autorización de emisión de gases de efecto invernadero.

IV

Por razones de sistemática y claridad expositiva, dado su carácter general, el capítulo III contiene la regulación de los derechos de emisión que hasta ahora se venía recogiendo en el capítulo V de la ley.

Como novedad, se precisa que los derechos de emisión expedidos a partir del 1 de enero de 2013 tendrán una validez indefinida. Los derechos de emisión y los derivados sobre los mismos tienen la consideración de instrumentos financieros conforme a la normativa nacional y de la Unión Europea que resulte de aplicación, entre otras, la sección C del anexo I de la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, relativa a los mercados de instrumentos financieros y por la que se modifican la Directiva 2002/92/CE y la Directiva 2011/61/UE.

A su vez, la duración de los periodos de comercio de derechos de emisión podrán comprender más de un periodo de asignación, en relación con la asignación gratuita. De este modo, la fase IV

del RCDE UE se divide, para las instalaciones fijas, en dos periodos de asignación que abarcan respectivamente los años 2021-2025 y 2026-2030.

V

El capítulo IV, regula la asignación de derechos de emisión y se divide en dos secciones. En la sección primera, entre los principios generales, la subasta sigue consagrada como el método básico de asignación de conformidad con la normativa de la Unión Europea que determinará, entre otros, el porcentaje de derechos a subastar. Se designa a la Secretaría de Estado de Medio Ambiente como el órgano encargado de la organización de las subastas de derechos de emisión de gases de efecto invernadero y de velar por que estas se lleven a cabo conforme a la normativa de la Unión Europea y, en su caso, a su normativa de desarrollo. Se establece, entre otras novedades, que el titular de la citada secretaría de estado ejerza la función de subastador. Igualmente, se indica que, en caso de cese de la capacidad de generación de electricidad como consecuencia de la adopción de medidas nacionales adicionales, la Secretaría de Estado de Medio Ambiente podrá proceder a la cancelación de una cantidad máxima de los derechos de emisión a subastar hasta alcanzar el promedio de las emisiones verificadas de la instalación de que se trate en los cinco años anteriores al cese de capacidad de la instalación afectada.

A continuación, en la sección segunda de este capítulo se actualizan las disposiciones relativas a la asignación gratuita transitoria que pueden recibir las instalaciones para la fase IV del RCDE UE. Se mantiene la cantidad de derechos de emisión asignados gratuitamente, que será del 100 por cien de la cantidad determinada de acuerdo con las normas de la Unión Europea para los sectores o subsectores expuestos a un riesgo significativo de fuga de carbono. Se entiende por sectores o subsectores expuestos a un riesgo significativo de fugas de carbono aquellos en los que la aplicación del RCDE UE provocaría un aumento de las emisiones en terceros países que no han impuesto a su industria obligaciones comparables en materia de emisiones de carbono.

En cambio, para las instalaciones que no pertenezcan a sectores o subsectores expuestos a un riesgo significativo de fugas de carbono y sean susceptibles de recibir asignación gratuita, la cantidad de derechos de emisión asignados gratuitamente será objeto de reducción. Así, en 2021 y hasta 2026 el porcentaje se reduce al 30 % de la cantidad determinada de acuerdo con las normas de la Unión Europea armonizadas. A partir de 2026, el porcentaje se irá reduciendo de forma anual en la misma cantidad con el fin de llegar en 2030 a una situación en la que no se asigne ningún derecho de emisión de forma gratuita, a excepción de la calefacción urbana, que mantendrá hasta el año 2030 el porcentaje del 30 por ciento de la cantidad determinada de acuerdo con las normas de la Unión Europea armonizadas.

A partir de 2021, al igual que sucedía en el periodo 2013-2020, no se asignarán derechos de emisión de forma gratuita a la generación de electricidad, a las instalaciones de captura, a las conducciones para el transporte ni a los emplazamientos de almacenamiento de dióxido de carbono.

Asimismo, al igual que en el periodo 2013-2020, una cantidad de derechos de emisión será reservada como asignación gratuita para los nuevos entrantes en la fase IV. Esta reserva es común y única para toda la Unión y se regirá por la normativa de la Unión Europea.

Destaca como principal novedad respecto del procedimiento para solicitar asignación gratuita de derechos de emisión, que determinados aspectos como son la determinación del plazo para la presentación de las solicitudes, su contenido, formato y la documentación a aportar, serán desarrollados reglamentariamente. En este sentido, en lo que afecta a las instalaciones, ha sido aprobado el Real Decreto 18/2019, de 25 de enero, que ya ha adelantado algunas cuestiones para el periodo de asignación 2021-2025.

VI

Se dedica un nuevo capítulo V a la regulación de los ajustes y de la devolución de la asignación gratuita de derechos de emisión, que responde a la necesidad de incorporar en nuestro Ordenamiento jurídico una de las novedades más relevantes introducidas por la Directiva (UE) 2018/410, de 14 de marzo de 2018, así como a la necesidad de aportar mayor seguridad jurídica y agilidad a los procedimientos que se han venido desarrollado hasta la fecha y cuyo volumen se incrementará previsiblemente de forma muy notable en la fase IV del RCDE como consecuencia de las novedades introducidas. Así, se establece que la cantidad asignada gratuitamente a cada instalación deberá ser ajustada de acuerdo con el nivel de actividad de la instalación determinado sobre la base de un promedio móvil de dos años, cuando la variación de dicho nivel de actividad, sea al alza o a la baja, supere el quince por ciento en comparación con el nivel de actividad utilizado inicialmente para determinar la asignación gratuita en el periodo de asignación. Nótese que, de acuerdo con la regulación de la Unión Europea, el ajuste en la asignación se realiza empleando los datos a nivel de subinstalación facilitados en el informe de nivel de actividad verificado. En caso de que la diferencia entre el nivel de actividad de una subinstalación y su nivel histórico de actividad sea mayor que el quince por ciento, se ajustará la asignación de la instalación. Se consagra también la obligación de devolver los derechos gratuitos expedidos en exceso. Tanto los aspectos relativos a los ajustes, como las circunstancias que motiven la devolución así como el procedimiento que la regule, son objeto de desarrollo reglamentario, atendiendo a lo que determina la normativa de la Unión Europea.

VII

El capítulo VI regula las obligaciones de seguimiento y notificación de las emisiones para las instalaciones fijas y de los niveles de actividad así como la verificación de datos y acreditación de los verificadores, incorporando las novedades que se han establecido a nivel de la Unión Europea en este ámbito. Este capítulo se divide en dos secciones y afecta exclusivamente a las instalaciones fijas. La normativa aplicable a los operadores aéreos relativa a esta materia queda incluida en el capítulo IX dedicado a la aviación a efectos de claridad expositiva.

En la sección primera, junto a las obligaciones de seguimiento de las emisiones, que deberán seguir realizándose con base en el plan de seguimiento de emisiones incluido en la autorización de emisión de gases de efecto invernadero aprobado por el órgano autonómico competente, se establece como novedad para la fase IV del RCDE UE la obligación de llevar a cabo un seguimiento de los niveles de actividad de las subinstalaciones en las que esté dividida cada instalación. Esta nueva obligación, que afecta a las instalaciones que reciben asignación gratuita de derechos de emisión, deberá llevarse a cabo con base en el plan metodológico de seguimiento, que aprobará la Oficina Española de Cambio Climático, de conformidad con la normativa de la Unión Europea y con las normas que se adopten a nivel reglamentario, además de las previsiones ya contenidas en el Real Decreto 18/2019, de 25 de enero.

Asimismo, junto a la obligación ya existente en las fases anteriores del RCDE UE de presentar el informe verificado correspondiente a las emisiones del año precedente, el titular de la instalación deberá presentar también, el 28 de febrero de cada año, un informe verificado anual sobre los datos del nivel de actividad del año precedente correspondientes a las subinstalaciones en las que esté dividida la instalación. Este informe será valorado por Oficina Española de Cambio Climático, de acuerdo con la normativa de la Unión Europea y permitirá el ajuste de la asignación gratuita, en los casos en que así proceda.

En la sección segunda se introduce una nueva disposición relativa a la acreditación de los verificadores que desarrollen las actividades de verificación bajo el RCDE UE, que deberán estar acreditados con arreglo a los requisitos establecidos en la normativa de la Unión Europea.

VIII

El capítulo VII hace referencia a la regulación del Registro de la Unión Europea y a las obligaciones de entrega de derechos de emisión. En concreto, se presenta la regulación del área española del Registro de la Unión Europea de derechos de emisión, cuya administración está atribuida a la Oficina Española de Cambio Climático, en la que los titulares de instalaciones fijas y operadores aéreos administrados por España deberán abrir una cuenta de haberes para cumplir con la obligación de entrega de derechos de emisión en cantidad equivalente a las emisiones producidas en el año anterior. En relación con la expedición de derechos de emisión las circunstancias en las que no se propondrá la transferencia de derechos gratuitos de emisión serán determinadas reglamentariamente y de acuerdo con lo establecido en la normativa de la Unión Europea. A su vez, se identifican algunos casos en que se suspenderá la transmisión de derechos de emisión. Por último, se prohíbe la entrega con derechos de emisión expedidos por un Estado miembro que haya notificado al Consejo Europeo su intención de retirarse de la Unión con arreglo al artículo 50 del Tratado de la Unión Europea, cuando proceda y mientras sea necesario a fin de proteger la integridad medioambiental del RCDE UE.

IX

El régimen sancionador se regula en el capítulo VIII y es de aplicación a todos los sujetos afectados por el RCDE UE, comprendiendo, por tanto, instalaciones fijas y operadores aéreos. Acorde con las nuevas obligaciones de seguimiento y notificación que afectan a la IV fase del RCDE UE, se introducen nuevas infracciones, como las relativas a la no presentación del plan metodológico de seguimiento y del informe de nivel de actividad verificado de las subinstalaciones en las que esté dividida la instalación, así como al incumplimiento de la obligación de devolver los derechos gratuitos transferidos en exceso una vez haya adquirido firmeza la resolución por la que se ordena la devolución, con arreglo, en cada caso, a lo previsto en el desarrollo reglamentario de esta ley.

En relación a las instalaciones excluidas del RCDE UE, se tipifica como infracción muy grave el incumplimiento de la medida de mitigación equivalente a la participación de dicha instalación en el RCDE UE definida reglamentariamente. Las referencias a esta medida de mitigación se efectúan en la disposición adicional cuarta, cuyo desarrollo se lleva a cabo a nivel reglamentario. Se modifican, asimismo, los artículos relativos a la atribución de la potestad sancionadora.

X

Finalmente, el capítulo IX, dedicado a la aviación, contiene la regulación específica del sector aéreo bajo el RCDE UE. En él se describe la normativa de aplicación a las obligaciones de seguimiento y a la notificación de las emisiones de los operadores aéreos. Se mantienen las disposiciones relativas a la asignación gratuita de los operadores aéreos, incluida la reserva especial de derechos de emisión. Este capítulo se completa con lo dispuesto en la modificación de la disposición transitoria tercera de la Ley 1/2005, de 9 de marzo, que comprende el régimen transitorio para el sector aéreo en los años 2013 a 2023, así como con la modificación llevada a cabo en el anexo I de la ley para introducir la exclusión del RCDE UE hasta el 31 de diciembre

de 2030 de los operadores aéreos no comerciales con un total de emisiones anuales inferiores a 1.000 toneladas de CO_2, correspondientes a vuelos con origen o destino en un aeródromo situado en el territorio al se aplica la Directiva 2003/87/UE, de 13 de octubre de 2003 en su versión consolidada.

XI

Respecto a las disposiciones adicionales de la Ley 1/2005, de 9 de marzo, destaca en particular la modificación efectuada en la disposición adicional cuarta por la que se regula la exclusión de instalaciones de pequeño tamaño. España ha decidido seguir dando opción a la exclusión de estas instalaciones durante el periodo de asignación 2021 a 2025, procediendo, no obstante, a redefinir el contenido mínimo de la medida equivalente con base en los nuevos objetivos de reducción de emisiones, a cuyo efecto se ha aprobado el Real Decreto 317/2019, de 26 de abril de 2019. Ha de tenerse en cuenta que las emisiones de las instalaciones excluidas se computan dentro del objetivo nacional de reducción de emisiones establecido en el Reglamento (UE) 2018/842 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, sobre reducciones anuales vinculantes de las emisiones de gases de efecto invernadero por parte de los Estados miembros entre 2021 y 2030 que contribuyan a la acción por el clima, con objeto de cumplir los compromisos contraídos en el marco del Acuerdo de París, y por el que se modifica el Reglamento (UE) 525/2013. Es imperativo pues que las instalaciones excluidas contribuyan de forma significativa al cumplimiento del objetivo nacional. Con el fin de evaluar si efectivamente es así, en el año 2023, el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico realizará un informe sobre la aplicación hasta la fecha del régimen de exclusión de las instalaciones de bajas emisiones. A la vista de este informe, mediante real decreto de Consejo de Ministros, se podrá extender la aplicación del régimen de exclusión a partir de 2026.

También hay que referirse al cambio que se lleva a cabo en la disposición adicional séptima por la que se añade la obligación de la Oficina Española de Cambio Climático, como autoridad competente en materia de la administración del área española del Registro de la Unión Europea, de informar sin demora a las autoridades competentes en materia de investigación y lucha contra el fraude, blanqueo de capitales o financiación del terrorismo, de cualquier transacción en dicho registro que pueda estar relacionada con el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, así como de cooperar con las autoridades competentes nacionales o europeas en materia de supervisión de los mercados de derechos de emisión, cuando tenga motivos razonables para sospechar que se están realizando actos constitutivos de operaciones con información privilegiada en dicho mercado, de acuerdo a los mecanismos de coordinación establecidos por la normativa de la Unión Europea.

Se modifican las disposiciones transitorias primera a tercera de la Ley 1/2005, de 9 de marzo, y se suprimen aquellas que han perdido vigencia.

La disposición transitoria primera contempla el régimen transitorio para el cumplimiento de las obligaciones de entrega hasta el 30 de abril de 2021. Queda establecido que los titulares de instalaciones podrán entregar hasta el 30 de abril de 2021 derechos de emisión distintos de los derechos de emisión asignados a la aviación para cumplir con la obligación anual de entrega.

La disposición transitoria segunda garantiza que las unidades correspondientes a los créditos internacionales generados por las actividades de proyectos de aplicación conjunta (“URE”) o mecanismos de desarrollo limpio (“RCE”) del Protocolo de Kioto, de conformidad con el artículo 11 ter de la Directiva 2003/87/CE, de 13 de octubre de 2003, serán elegibles para su uso e intercambio por derechos de emisión válidos, en la medida en que no superen los límites

cuantitativos y cualitativos establecidos en la normativa de la Unión Europea y hasta la fecha que esta determine.

En la disposición transitoria tercera se procede a aclarar el régimen transitorio para la aviación durante los años 2013-2023, como consecuencia de los cambios introducidos por la normativa de la Unión Europea. En concreto, mediante el Reglamento (UE) 2017/2392, de 13 de diciembre de 2017, se prorroga la actual excepción a la aplicación de las obligaciones del RCDE UE para los vuelos con origen o destino en terceros países hasta el 31 de diciembre de 2023 que introdujo el Reglamento (UE) n.º 421/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, que modifica la Directiva 2003/87/CE, por la que se establece un régimen para el comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero en la Comunidad, con vistas a la ejecución, de aquí a 2020, de un acuerdo internacional que aplique una única medida de mercado mundial a las emisiones de la aviación internacional. Durante los años 2013-2023 se encuentran excluidas del ámbito de aplicación del RCDE UE determinadas rutas a las que hace referencia expresa la disposición transitoria tercera, respecto de las cuales los operadores aéreos no tienen, por tanto, obligaciones de seguimiento, notificación y entrega de derechos de emisión. Ello no obsta a que los operadores aéreos incluidos en el RCDE UE puedan estar sujetos a obligaciones adicionales que se introduzcan en la normativa nacional o de la Unión Europea para la aplicación del instrumento de mercado global en el marco de la Organización de Aviación Civil Internacional. En este sentido, la Comisión Europea está facultada para adoptar actos delegados en lo que respecta al seguimiento, notificación y verificación adecuados de las emisiones de la aviación internacional a efectos de la aplicación del mencionado instrumento de mercado global. Se añaden, además, novedades que permiten a los operadores aéreos poder acogerse a metodologías de seguimiento y notificación de emisiones simplificadas en caso de emitir por debajo de las 3.000 toneladas de CO_2 anuales en el alcance reducido del RCDE UE. Se hace referencia, igualmente, a la asignación gratuita y a los derechos a subastar para la aviación en ese periodo sujetos a la regulación establecida por la normativa de la Unión Europea.

Asimismo, se modifican las disposiciones finales primera a tercera de la Ley 1/2005, de 9 de marzo, y se suprime la disposición final tercera bis. En la nueva disposición final segunda sobre incorporación del derecho de la Unión Europea se añade expresamente la incorporación parcial de la Directiva (UE) 2018/410, de 14 de marzo de 2018.

Se modifica el anexo I para incluir en el punto 29, dedicado a la Aviación, una letra k) que incorpora la exclusión de los operadores no comerciales que emitan por debajo del umbral establecido en la normativa de la Unión Europea. Se modifica, asimismo, el anexo V de la Ley 1/2005, de 9 de marzo, para actualizar el cuadro relativo a los sujetos afectados por las distintas disposiciones de la ley.

Esta ley modificativa contiene una disposición transitoria única, de forma que determinadas disposiciones modificadas se mantienen vigentes en su redacción anterior en lo que se refiere al periodo de comercio 2013-2020, asegurando la continuidad entre la fase III y la fase IV del RCDE UE.

Finalmente, contiene tres disposiciones finales. La disposición final primera recoge los títulos competenciales que sirven de base a la regulación adoptada. Cabe invocar en primer lugar el artículo 149.1.23.ª de la Constitución Española que reserva al Estado la competencia exclusiva para dictar la legislación básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las competencias de las comunidades autónomas de establecer normas adicionales de protección. Ello se debe a que, como ya sucedió con la Ley 1/2005, de 9 de marzo, y la modificación operada por la Ley 13/2010, de 5 de julio, por la que se modifica la Ley 1/2005, de 9 de marzo, las novedades introducidas por esta ley siguen siendo disposiciones de carácter marcadamente medioambiental tanto por su objetivo –contribuir a la reducción de las emisiones antropogénicas

de gases de efecto invernadero a la atmósfera– como por su origen –los compromisos asumidos con arreglo al Acuerdo de París, la directivas objeto de transposición y los demás reglamentos de la Unión Europea–. De esta forma, se han regulado con carácter de legislación básica en materia de protección del medio ambiente las modificaciones relativas a las autorizaciones de emisión, las obligaciones de seguimiento y notificación de las emisiones y de verificación de datos, salvaguardando las competencias autonómicas de dictar normas de desarrollo que establezcan un nivel de protección superior así como sus competencias de ejecución o gestión en materia de medio ambiente en sus respectivos territorios. En cuanto a los operadores aéreos, su control ambiental se lleva a cabo por la Administración General del Estado con base en la misma justificación que respecto a la Ley 13/2010, de 5 de julio, sirvió de fundamento para incorporar en nuestro Ordenamiento jurídico la Directiva 2008/101/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de noviembre de 2008 por la que se modifica la Directiva 2003/87/CE con el fin de incluir las actividades de aviación en el régimen comunitario de comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

Asimismo, esta ley se dicta en virtud de lo establecido en el artículo 149.1.13.ª de la Constitución, que reserva al estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica. Ello se debe a que el RCDE UE tiene consecuencias sobre sectores económicos concretos, como son el sector industrial y eléctrico y el sector de la aviación, y afecta a la toma de decisiones empresariales. Las modificaciones que se introducen ahora incluyen igualmente una dimensión económica y es por ello que debe seguir teniéndose en cuenta la competencia estatal prevista en dicho artículo. De esta forma, al igual que sucedió con la Ley 13/2010, de 5 de julio, y de acuerdo con lo que ha admitido la jurisprudencia constitucional, las novedades ahora introducidas tienen el carácter de bases que rigen el funcionamiento del mercado de derechos de emisión, así como el carácter de medidas singulares de ejecución indispensables para garantizar la aplicación homogénea del RCDE UE, evitando distorsiones en la competencia o diferencias injustificadas entre sectores de actividad y entre instalaciones. En este sentido, se ha regulado el régimen jurídico de los derechos de emisión y su comercio, incluida la regulación de los periodos de comercio y la forma, así como los métodos de asignación de derechos de emisión, la tramitación y la resolución de determinados procedimientos, entre ellos, los de asignación gratuita, ajuste y devolución de derechos transferidos en exceso, de forma que se garantice que la aplicación del RCDE UE en España se adecue a los objetivos establecidos a escala de la Unión Europea y se realice de forma homogénea en el territorio, con independencia de la ubicación territorial de cada instalación. Destacan en este sentido las novedades introducidas en cuanto al seguimiento de los niveles de actividad así como los ajustes en los niveles de asignación en cuanto aquellos experimenten modificaciones.

Finalmente, cabe señalar que se ha considerado necesario invocar el título competencial concreto contenido en el artículo 149.1.20.ª de la Constitución Española en materia de control del espacio aéreo, tránsito y transporte aéreo, respecto del apartado treinta del artículo único de esta ley en tanto que incide en la competencia exclusiva del Estado.

La disposición final segunda recoge expresamente la incorporación parcial de la Directiva (UE) 2018/410, de 14 de marzo de 2018. Por último, la disposición final tercera establece que la entrada en vigor de la norma se hará efectiva el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

XII

Esta ley se adecua a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones

Públicas. En particular, cumple con los principios de necesidad y eficacia en tanto que, mediante la modificación de la Ley 1/2005, de 9 de marzo, contribuye al objetivo de interés general de adecuar el Ordenamiento jurídico nacional a las novedades introducidas por la normativa de la Unión Europea en materia de comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero y, particularmente, a la Directiva (UE) 2018/410, de 14 de marzo de 2018, siendo una norma con rango de ley y una norma de modificación de la Ley 1/2005, de 9 de marzo, el instrumento más eficaz para garantizar su consecución. Es acorde también con el principio de proporcionalidad ya que la ley contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir. De esta forma, se introducen en el Ordenamiento jurídico español no solo las disposiciones necesarias para llevar a cabo la transposición de la mencionada Directiva sino que además se adapta la norma para que la implementación de la fase IV pueda hacerse de acuerdo con las novedosas previsiones de los reglamentos de la Unión Europea señalados y de la forma más eficaz posible. Asimismo, como se ha apuntado, no se incluyen aquellas previsiones que son objeto de definición y gestión en el ámbito de la Unión Europea, sino que se realizan remisiones a dicha regulación, aportando así mayor flexibilidad a la regulación del RCDE UE en España. Esta ley es también acorde con el principio de seguridad jurídica, al quedar engarzado con el derecho nacional y el derecho de la Unión Europea, cumple con el principio de transparencia, fomentando el conocimiento general del funcionamiento y aplicación del RCDE en España.

IV

NOVEDADES LEGISLATIVAS

IV.1. RESOLUCIÓN de 21 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se acuerda el restablecimiento de medidas en caso de rebrotes de COVID-19 (BOE 24/07/2020)

IV.2. LLEI 8/2020, del 30 de juliol, de protecció i ordenació del litoral (DOGC 03/08/2020)

IV.3. LEY 8/2020, de 30 de julio, de protección y ordenación del litoral (DOGC 03/08/2020)

IV.4. LLEI 8/2020, del 30 de juliol, de protecció i ordenació del litoral (DOGC 03/08/2020)

IV.5. LLEI 9/2020, del 31 de juliol, de modificació del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família, i de la Llei 15/2009, de mediació en l'àmbit del dret privat (DOGC 04/08/2020)

IV.6. LEY 9/2020, de 31 de julio, de modificación del libro segundo del Código civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia, y de la Ley 15/2009, de mediación en el ámbito del derecho privado (DOGC 04/08/2020)

IV.7. LLEI 10/2020, del 31 de juliol, de modificació de la Llei 14/2010, dels drets i les oportunitats en la infància i l'adolescència, amb relació a l'exempció de copagament als menors orfes tutelats per la Generalitat (DOGC 04/08/2020)

IV.8. LEY 10/2020, de 31 de julio, de modificación de la Ley 14/2010, de los derechos y las oportunidades en la infancia y la adolescencia, en relación con la exención de copago a los menores huérfanos tutelados por la Generalidad (DOGC 04/08/2020)