

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



212

JULIO-AGOSTO

2021

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. 212

JULIO-AGOSTO DE 2021



Decanato Autonómico de los Registradores
de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de Cataluña
Servicio de Estudios Registrales de Cataluña

© **Servicio de Estudios Registrales de Cataluña**

Passeig de la Zona Franca, 109

08038 - BARCELONA

ISSN 2462-3490

D.L.: B. 22.157-1993

ÍNDICE

I	RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO Y ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN.....	27
	Teresa Beatriz Sánchez Hernández	
I.1.	RESOLUCIÓN JUS/2014/2021, de 20 de junio, dictada en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora titular del Registro de la Propiedad número 1 de Barcelona, que suspende la inscripción de una escritura de manifestación y aceptación de herencia. INCONGRUENCIA ENTRE EL TÍTULO MATERIAL DE ADQUISICIÓN Y EL TÍTULO TESTAMENTARIO DEL QUE DERIVA (DOGC 01/07/2021).....	28
	RESOLUCIÓ JUS/2014/2021, de 20 de juny, dictada en el recurs governatiu interposat per M. A. A. i J. F. L. contra la qualificació de 4 de febrer de 2021 de la registradora titular del Registre de la Propietat número 1 de Barcelona, que suspèn la inscripció d'una escritura de manifestació i acceptació d'herència per incongruència entre el títol material d'adquisició de les finques (ple domini) i el títol testamentari del qual deriva (nua propietat) (DOGC 01/07/2021).....	30
I.2.	RESOLUCIÓN JUS/2015/2021, de 20 de junio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por E. F. C., en nombre de Cruz Roja Española en Cataluña, donataria de unas fincas, contra la calificación del registrador titular del Registro de la Propiedad número 2 de Girona que suspende la inscripción de una escritura de rectificación por elevación a público de acuerdos que eliminan la limitación del poder de disposición de la donataria. LA RECTIFICACIÓN DE UN ASIENTO REGISTRAL REQUIERE EL CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES INTERVINIENTES O, SI PROCEDE, RESOLUCIÓN JUDICIAL (DOGC 01/07/2021).....	32
	RESOLUCIÓ JUS/2015/2021, de 20 de juny, dictada en el recurs governatiu interposat per E. F. C., en nom de Creu Roja Espanyola a Catalunya, donatària d'unes finques, contra la qualificació del registrador titular del Registre de la Propietat número 2 de Girona que suspèn la inscripció d'una escritura de rectificació per elevació a públic d'acords que eliminen la limitació del poder de disposició de la donatària. LA RECTIFICACIÓ D'UN ASSENTAMENT REGISTRAL REQUEREIX EL CONSENTIMENT DE LES PARTS INTERVINENTS O, SI ESCAU, RESOLUCIÓ JUDICIAL (DOGC 01/07/2021).....	34
I.3.	RESOLUCIÓN JUS/2413/2021, de 21 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto contra la calificación del registrador titular del Registro de la Propiedad número 2 de Reus que suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia (DOGC	

03/08/2021). HERENCIA EN LA QUE EL TESTADOR ORDENA UNA ADMINISTRACIÓN ESPECIAL DE LOS BIENES HEREDADOS	36
--	----

RESOLUCIÓ JUS/2413/2021, de 21 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat contra la qualificació de 2 d'abril de 2021 del registrador titular del Registre de la Propietat número 2 de Reus, que suspèn la inscripció d'una escriptura d'acceptació i adjudicació d'herència (DOGC 03/08/2021). HERÈNCIA EN QUÈ EL TESTADOR ORDENA UNA ADMINISTRACIÓ ESPECIAL DELS BÉNS HERETATS	38
---	----

I.4. RESOLUCIÓN JUS/2579/2021, de 27 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por J. C. S., representado por A. S. P., contra la calificación de la registradora accidental del Registro de la Propiedad número 2 de Roses, que suspende la inscripción de una sentencia que declara la adquisición de una finca por usucapión porque no se ha nombrado administrador o defensor judicial de la herencia yacente y la demanda no se ha presentado contra personas determinadas, sino contra los “herederos ignorados” de la persona titular registral, fallecida hace más de 120 años (DOGC 10/08/2021). INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA QUE DECLARA LA ADQUISICIÓN DE UNA FINCA POR USUCAPIÓN	40
--	----

RESOLUCIÓ JUS/2579/2021, de 27 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat per J. C. S., representat per A. S. P., contra la qualificació de la registradora accidental del Registre de la Propietat número 2 de Roses, que suspèn la inscripció d'una sentència que declara l'adquisició d'una finca per usucapió perquè no s'ha nomenat administrador o defensor judicial de l'herència jacent i la demanda no s'ha presentat contra persones determinades, sinó contra els “hereus ignorats” de la persona titular registral, traspassada fa més de 120 anys (DOGC 10/08/2021). INSCRIPCIÓ DE SENTÈNCIA QUE DECLARA L'ADQUISICIÓ D'UNA FINCA PER USUCAPIÓ.....	42
---	----

II RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA.....	44
A. Basilio Javier Aguirre Fernández	
B. Pedro Ávila Navarro	

II.A. Basilio Javier Aguirre Fernández	45
--	----

II.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021).....	45
Registro de Callosa d'en Sarrià	
REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN	

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021).....	46
Registro de Noia	
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS DE LA IDENTIDAD DE LA FINCA	

II.A.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)	46
	Registro de Almería n.º 3 CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE CONDICIÓN RESOLUTORIA REPRESENTACIÓN: APLICACIÓN ART. 98 LEY 24/2001	
II.A.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)	48
	Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 1 PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS PARA ALQUILER TURÍSTICO	
II.A.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)	48
	Registro de Madrid n.º 22 PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS PARA ALQUILER TURÍSTICO	
II.A.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)	49
	Registro de Torrelodones HIPOTECA: PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN POR EJECUCIÓN ORDINARIA	
II.A.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)	50
	Registro de Valladolid n.º 5 HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD	
II.A.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)	51
	Registro de Cartagena n.º 1 PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CONTENIDO INSCRIBIBLE	
II.A.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)	52
	Registro de Alhama de Granada PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA	
II.A.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)	52
	Registro de Gandía n.º 4 PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: PROTECCIÓN REGISTRAL	
II.A.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)	53
	Registro de Marchena FINCA INSCRITA SIN SUPERFICIE: REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN	

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)	54
Registro de Haro <i>DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EX ART. 96 CC: INSCRIPCIÓN</i>	
II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)	55
Registro de Murcia n.º 7 <i>HERENCIA: SUCESIÓN DE UN CAUSANTE INGLÉS</i>	
II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)	56
Registro de Talavera de la Reina n.º 2 <i>VÍAS PECUARIAS: NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL ANTES DE INICIAR EXPEDIENTE DE DESLINDE</i>	
II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)	56
Registro de Almería n.º 3 <i>RECURSO GUBERNATIVO: PRÓRROGA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN</i>	
II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)	57
Registro de Barcelona n.º 15 <i>ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN</i>	
II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)	57
Registro de Barcelona n.º 15 <i>ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN</i>	
II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)	58
Registro de Caldas de Reis <i>PROPIEDAD HORIZONTAL: PREFERENCIA EN EL COBRO DE LAS CUOTAS</i>	
II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)	59
Registro de Alicante n.º 4 <i>HIPOTECA: DEPÓSITO DE CONDICIONES GENERALES</i>	
II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)	60
Registro de Girona n.º 3 <i>DOCUMENTOS JUDICIALES: CALIFICACIÓN DE LA COMPETENCIA TERRITORIAL</i>	

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)	60
Registro de Sitges	
<i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i>	
II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 8 DE JULIO DE 2021)	61
Registro de Ortigueira	
<i>UNIONES DE HECHO: ORGANIZACIÓN DE RÉGIMEN ECONÓMICO</i>	
II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 8 DE JULIO DE 2021)	62
Registro de Sabadell n.º 4	
<i>PRINCIPIO DE PRIORIDAD: ORDEN EN EL DESPACHO DE DOCUMENTOS</i>	
II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 8 DE JULIO DE 2021)	62
Registro de Arganda del Rey n.º 1	
<i>PROCEDIMIENTO ART. 201.1 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 8 DE JULIO DE 2021)	63
Registro de Madrid n.º 3	
<i>REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001</i>	
II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	64
Registro de Vigo n.º 2	
<i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO FISCAL: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL ACTA DE ADJUDICACIÓN</i>	
II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	64
Registro de Jerez de la Frontera n.º 1	
<i>CONJUNTOS INMOBILIARIOS: RÉGIMEN JURÍDICO</i>	
II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	66
Registro de Madrid n.º 23	
<i>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NOTA MARGINAL DE EXPE- DICIÓN DE CERTIFICACIÓN E IDENTIDAD DE LA HIPOTECA EJECUTADA</i>	
II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	66
Registro de Sanlúcar la Mayor n.º 2	
<i>REPRESENTACIÓN ORGÁNICA: ADMINISTRADOR DE SOCIEDAD CON CAR- GO NO INSCRITO</i>	

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	67
Registro de Conil de la Frontera <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	68
Registro de Madrid n.º 2 <i>OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS</i>	
II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	69
Registro de Mijas n.º 2 <i>SENTENCIAS DE CONDENA: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN</i> <i>SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: FIRMEZA</i>	
II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	70
Registro de Álora <i>CAPITULACIONES MATRIMONIALES: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL</i>	
II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	70
Registro de Álora <i>CAPITULACIONES MATRIMONIALES: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL</i>	
II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	71
Registro de Escalona <i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: RECTIFICACIÓN DE LA ESCRITURA INSCRITA</i>	
II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	72
Registro de Barcelona n.º 14 <i>OBRA NUEVA: INSCRIPCIÓN FINAL DE OBRA QUE RECTIFICA LA OBRA EN CONSTRUCCIÓN</i>	
II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)	72
Registro de Valencia n.º 17 <i>REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001</i>	
II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)	73
Registro de Villafranca del Penedès <i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i>	

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)	74
Registro de Almería n.º 5	
<i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE</i>	
<i>CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS JUDICIALES</i>	
II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)	75
Registro de Irún	
<i>PROPIEDAD HORIZONTAL: COMPLEJO INMOBILIARIO YA EXISTENTE DE HECHO</i>	
II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)	76
Registro de Padrón	
<i>RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO</i>	
II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)	76
Registro de Gijón n.º 5	
<i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)	77
Registro de Pedreguer	
<i>RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS</i>	
II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)	78
Registro de Vigo n.º 2	
<i>PROCEDIMIENTO DE APREMIO FISCAL: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL ACTA DE ADJUDICACIÓN</i>	
II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)	79
Registro de Madrid n.º 18	
<i>LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE DOS CIUDADANOS EXTRANJEROS RESIDENTES EN ESPAÑA: LEGISLACIÓN APLICABLE</i>	
II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)	79
Registro de Olivenza	
<i>DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO: CASOS EN QUE UNA DE LAS CUOTAS TIENE CARGAS</i>	

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)	80
Registro de Málaga n.º 10	
<i>PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA</i> : LICENCIA	
<i>OBRA NUEVA</i> : IDENTIFICACIÓN DE LA PORCIÓN OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN	
II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)	81
Registro de Sant Vicenç dels Horts n.º 1	
<i>PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD</i> : NECESIDAD DE LA PREVIA SEGREGACIÓN DE LA SUPERFICIE QUE SE ATRIBUYE AL DEMANDANTE POR USUCAPIÓN	
<i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO</i> : HERENCIA YACENTE	
II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)	82
Registro de Coria	
<i>EXPEDIENTE DE DOMINIO JUDICIAL PARA INMATRICULACIÓN</i> : REQUISITOS	
II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)	83
Registro de Antequera	
<i>HIPOTECA</i> : CERTIFICADO DE TASACIÓN EN LOS CASOS DE HIPOTECAS CONCEDIDAS POR ENTIDADES QUE NO SEAN DE CRÉDITO	
II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)	84
Registro de Badajoz n.º 3	
<i>HERENCIA</i> : PARTICIÓN REALIZADA POR CONTADOR PARTIDOR DATIVO	
II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)	86
Registro de Arganda del Rey n.º 1	
<i>RECURSO GUBERNATIVO</i> : ÁMBITO	
II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)	86
Registro de León n.º 2	
<i>ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO</i> : CADUCIDAD (STS 4 DE MAYO DE 2021)	
II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)	87
Registro de Denia n.º 2	
<i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH</i> : DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA	

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)	88
Registro de Valencia n.º 13 <i>PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE</i>	
II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)	89
Registro de La Zubia <i>PROPIEDAD HORIZONTAL: CASOS EN LOS QUE PUEDE PRESUMIRSE UNA PARCELACIÓN</i>	
II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)	90
Registro de Murcia n.º 4 <i>HERENCIA: COLISIÓN ENTRE DERECHO DE TRANSMISIÓN Y SUSTITUCIÓN FIDUCIARIA</i>	
II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)	91
Registro de Torrox <i>COMUNIDAD DE BIENES: ARRENDAMIENTO COMO ACTO DE ADMINISTRACIÓN O DE DISPOSICIÓN</i>	
II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)	92
Registro de Albaida <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)	92
Registro de Cuenca <i>PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA</i>	
II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)	93
Registro de Estepona n.º 2 <i>HIPOTECA PARA GARANTIZAR LA FIANZA EXIGIDA EN EL PROCEDIMIENTO PENAL: FORMA DE CANCELACIÓN</i>	
II.B. Pedro Ávila Navarro	95
II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)	95
<i>Impuestos: Competencia de la Oficina Nacional para la liquidación del de sucesiones en favor de no residentes</i>	
II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)	95
<i>Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca</i>	

II.B.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)	96
	<i>Concurso de acreedores:</i> Para actos dispositivos debe tenerse en cuenta la fase en que se encuentra el concurso	
	<i>Condición resolutoria:</i> Su cancelación por el concursado en fase común requiere autorización judicial	
	<i>Derecho Notarial:</i> El juicio notarial de suficiencia debe tener en cuenta la fase en que se encuentra el concurso	
II.B.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)	96
	<i>Propiedad horizontal:</i> Inscripción de acuerdos no unánimes frente a adquirentes posteriores que inscribieron antes	
II.B.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)	97
	<i>Propiedad horizontal:</i> El cuórum para la prohibición de arrendamiento turístico no puede usarse para otros acuerdos	
II.B.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)	97
	<i>Hipoteca:</i> Ejecución: No pueden ejecutarse simultáneamente dos hipotecas	
	<i>Calificación registral:</i> Calificación de la ejecución hipotecaria y la liquidación al acreedor	
II.B.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)	98
	<i>Hipoteca:</i> Cancelación: Solo procede por caducidad convencional cuando el plazo pactado se refiere al derecho real de hipoteca	
II.B.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)	99
	<i>Actos inscribibles:</i> No lo es un derecho declarado en un incidente dentro del procedimiento de ejecución directa hipotecaria	
II.B.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)	99
	<i>Descripción de la finca:</i> Dudas justificadas sobre identidad de la finca	
II.B.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)	100
	<i>Descripción de la finca:</i> Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
	<i>Urbanismo:</i> Posibilidad del expediente del art. 199 LH en fincas procedentes de reparcelación	

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)	101
<i>Rectificación del Registro:</i> El procedimiento del art. 199 LH se inicia a instancia del titular y no de oficio	
II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)	101
<i>Separación y divorcio:</i> Es inscribible el derecho de uso atribuido a un cónyuge sobre vivienda de carácter ganancial	
II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)	102
<i>Herencia:</i> Inscripción de la de un causante británico sin sujeción al procedimiento liquidatorio de «probate»	
II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)	102
<i>Documento administrativo:</i> No puede inscribirse el expediente no seguido contra el titular registral	
<i>Vías pecuarias:</i> La «anotación preventiva marginal» requiere iniciación del procedimiento de deslinde	
II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)	103
<i>Recurso gubernativo:</i> La prórroga del asiento de presentación es suficiente garantía del recurrente y de los posteriores titulares	
<i>Anotación preventiva por defecto subsanable:</i> No procede cuando el defecto es insubsanable	
<i>Anotación preventiva de demanda:</i> Corresponde acordarla al juez	
II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)	103
<i>Asiento de presentación:</i> No pueden presentarse documentos privados protocolizados que no podrían causar una inscripción	
II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)	104
<i>Propiedad horizontal:</i> El privilegio de los créditos por gastos de comunidad requiere concreción de cuantía	
<i>Propiedad horizontal:</i> El privilegio de los créditos por gastos de comunidad no puede anotarse por cuotas futuras	
II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)	105
<i>Hipoteca:</i> Constitución: Debe constar la comprobación notarial de inscripción de las condiciones generales de la contratación	

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)	105
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: No puede calificarse la competencia territorial ya resuelta judicialmente	
II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)	106
<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 08 DE JULIO DE 2021)	107
<i>Pareja de hecho en Galicia:</i> No puede aplicársele la sociedad de gananciales si no lo han pactado así	
II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 08 DE JULIO DE 2021)	107
<i>Calificación registral:</i> Debe suspenderse la calificación de un título conexo con otro anterior pendiente de recurso	
II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 08 DE JULIO DE 2021)	108
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas de identidad extemporáneas en el expediente del art. 201 LH	
II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 08 DE JULIO DE 2021)	108
<i>Calificación registral:</i> El registrador no debe calificar la identificación del titular real hecha por el notario	
<i>Representación:</i> Debe justificarse la de quien otorga un poder no inscrito en nombre de una sociedad	
II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	109
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Ejecución: Son necesarias las circunstancias personales del adjudicatario	
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Ejecución: Es necesario que conste la firmeza del acta administrativa	
II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	109
<i>Propiedad horizontal:</i> Acuerdos de competencia exclusiva de la comunidad integrante de un complejo inmobiliario	
II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	110
<i>Hipoteca:</i> Ejecución: Error en la nota marginal de expedición de certificación de cargas que impide la inscripción	

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	111
<i>Sociedad limitada:</i> Administración: La actuación del administrador aún no inscrito requiere acreditar la legalidad y existencia de la representación	
<i>Sociedad limitada:</i> Administración: El juicio de suficiencia notarial sobre las facultades del administrador cubre la falta de inscripción en el Registro Mercantil	
II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	112
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	112
<i>Obra nueva:</i> Declaración de ampliación de una «obra nueva antigua»	
II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	113
<i>Documento judicial:</i> Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía	
<i>Documento judicial:</i> La sentencia de condena necesita ejecución	
II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	113
<i>Régimen económico matrimonial:</i> Para la inscripción de la finca como privativa es necesaria la inscripción de la capitulaciones en el Registro Civil	
<i>Extranjeros:</i> Las capitulaciones de separación de bienes del comprador belga deben inscribirse previamente en el Registro Civil belga	
II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	114
<i>Título inscribible:</i> Rectificación por voluntad de los otorgantes	
II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	114
<i>Obra nueva:</i> Su rectificación no puede afectar a una servidumbre de uso público sobre la finca	
II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)	115
<i>Representación:</i> Concreción de facultades en el juicio notarial de suficiencia	
II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)	115
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Cancelada la anotación, no puede inscribirse la ejecución en perjuicio de tercero	
<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	

- II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)** 116
Herencia: Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral
Usucapión: Es título suficiente para la inscripción con independencia del justo título civil
- II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)** 117
Herencia: Donación con definición balear
Baleares: Donación con definición balear
Extranjeros: Ley territorial española aplicable a la sucesión
- II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)** 117
Propiedad horizontal: Se necesita unanimidad para su constitución, no para su formalización
Urbanismo: Se necesita unanimidad para la constitución de un complejo, no para su formalización
- II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)** 118
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
- II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)** 118
Rectificación del Registro: Necesita consentimiento de los titulares o resolución judicial
- II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)** 119
Rectificación del Registro: Necesita consentimiento de los titulares o resolución judicial
- II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)** 119
Anotación preventiva de embargo: Ejecución: Son necesarias las circunstancias personales del adjudicatario
Anotación preventiva de embargo: Ejecución: Es necesario que conste la firmeza del acta administrativa
Anotación preventiva de embargo: Ejecución: Debe acreditarse la representación del adjudicatario
- II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)** 120
Separación y divorcio: La inscripción en el Registro de la Propiedad requiere la previa en el Registro Civil

Extranjeros: Competencia de los órganos españoles para el divorcio de extranjeros residentes

- II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)** 121
Comunidad: Tras la disolución, los derechos que gravaban una cuota pasan a recaer sobre lo adjudicado al comunero
Anotación preventiva de embargo: Tras la disolución de comunidad, los derechos que gravaban una cuota pasan a recaer sobre lo adjudicado al comunero
- II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)** 121
Propiedad horizontal: No es necesario notificar al Ayuntamiento la división horizontal que cuenta con licencia (Andalucía)
Propiedad horizontal: No es exigible la representación gráfica de los elementos privativos
Obra nueva: El informe de validación catastral no tiene que ser elaborado por un técnico
- II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)** 122
Inmatriculación: No puede hacerse de parcelas que proceden de una finca ya inmatriculada
Documento judicial: No puede inscribirse la disposición impuesta a persona distinta del titular registral
Documento judicial: La calificación registral alcanza a los obstáculos que proceden del Registro
Documento judicial: Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral
- II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)** 123
Inmatriculación: La certificación catastral debe coincidir exactamente con la descripción del título
Titular registral: Debe constar claramente el régimen económico matrimonial de los casados
- II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)** 123
Hipoteca: Constitución: La tasación por entidad homologada solo es necesaria para entidades de crédito para títulos hipotecarios
- II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)** 124
Herencia: La partición del contador partidor dativo requiere aprobación notarial

Herencia: El contador partidor no puede realizar actos dispositivos sin consentimiento de todos los herederos

- II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)** 125
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
Referencia catastral: No implica modificación de la descripción de la finca
- II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)** 125
Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral
- II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)** 126
Descripción de la finca: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH
- II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)** 126
Documento judicial: Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral
- II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)** 127
Propiedad horizontal: Presunción de parcelación ilegal por asignación de usos exclusivos de parcelas
- II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)** 127
Herencia: Sustitución fideicomisaria de residuo: Necesaria intervención de los fideicomisarios cuando el fiduciario muere sin aceptar ni repudiar
- II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)** 128
Arrendamiento: No puede inscribirse el otorgado por el propietario de una mitad indivisa de la finca
- II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)** 129
Descripción de la finca: Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH
- II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)** 129
Descripción de la finca: Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH

Rectificación del Registro: El expediente del art. 199 LH procede aunque se trate de una gran diferencia de superficie

- II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)** 130
Hipoteca: Hipoteca unilateral: La constituida en procedimiento criminal solo puede cancelarse por mandamiento judicial
- II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2021)** 130
Hipoteca: Cancelación: La caducidad se cuenta desde el vencimiento total de la obligación
- II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2021)** 131
Rectificación del Registro: Puede hacerse con consentimiento del titular registral
Herencia: La omisión de algunos bienes del causante no implica aceptación parcial
- II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2021)** 131
Hipoteca: Cancelación: Solo procede por caducidad cuando el plazo se refiere al derecho real de hipoteca
- II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2021)** 132
Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro
Publicidad registral: La constancia en la certificación del precio de una compraventa requiere interés legítimo
- II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2021)** 132
Inmatriculación: Dudas fundadas sobre la identidad de la finca en el expediente del art. 203 LH
- II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2021)** 133
Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral
- II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2021)** 133
Derecho notarial: El notario debe exigir certificación o manifestación sobre activos esenciales de una sociedad
Sociedad limitada: Junta general: Aprobación de actos sobre activos esenciales

- II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2021)** 133
Inmatriculación: Existencia del doble título del art. 205 LH
Inmatriculación: Necesidad de identidad en la descripción de la finca en los títulos y en la certificación catastral
- II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2021)** 134
Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral
Anotación preventiva de embargo: Cómputo de la caducidad en el estado de alarma por la covid-19
- II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2021)** 135
Vías pecuarias: La «anotación preventiva marginal» requiere iniciación del procedimiento de deslinde
- II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2021)** 135
Documento judicial: Deben constar las circunstancias personales del titular registral
Documento judicial: Debe presentarse la declaración a efectos del impuesto de «plus valía»
Usucapión: Debe ordenarse la cancelación de inscripciones contradictorias
Documento judicial: Descripción somera de las fincas a que se refiere
Usucapión: Es título suficiente para la inscripción con independencia del justo título civil
- II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)**..... 136
Cancelación: De un derecho de arrendamiento, por desahucio
- II.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)**..... 136
Hipoteca: Ejecución: No puede tenerse en cuenta la posposición no inscrita de condición resolutoria
- II.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)**..... 137
Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca
- II.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)**..... 137
Propiedad horizontal: Posible cambio de uso de garaje a vivienda acreditado por antigüedad

II.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)	138
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas justificadas sobre identidad de la finca	
II.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)	138
<i>Opción de compra:</i> Posibilidad de imputación de diversas deudas al precio de compra	
II.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)	139
<i>Urbanismo:</i> La mera venta de una finca por partes indivisas no implica parcelación	
II.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)	140
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Ejecución: Son necesarias las circunstancias personales del adjudicatario	
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> Ejecución: Es necesario que conste la firmeza del acta administrativa	
<i>Anotación preventiva de embargo:</i> En la adjudicación en procedimiento administrativo deben constar las notificaciones reglamentarias	
II.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)	141
<i>Propiedad horizontal:</i> Libro de actas: Legalización del de una mancomunidad no inscrita	
II.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)	141
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas justificadas sobre identidad de la finca	
II.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)	142
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH	
<i>Rectificación del Registro:</i> Expediente del art. 199 LH y la protección del dominio público	
II.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)	142
<i>Vías pecuarias:</i> La «anotación preventiva marginal» requiere iniciación del procedimiento de deslinde	
II.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)	143
<i>Representación:</i> El juicio notarial de suficiencia requiere referencia a la exhibición de copia auténtica del poder	

- II.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)**..... 144
Documento judicial: Procedimiento contra herencia yacente con herederos renunciantes
- II.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)**..... 144
Comunidad: La disolución decretada en juicio declarativo debe formalizarse en escritura pública
División y segregación: Requieren certificación catastral descriptiva y gráfica aunque se dispongan judicialmente
- II.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)**..... 145
Bienes gananciales: Antes de la liquidación no puede cada cónyuge disponer de la mitad indivisa de cada bien
Bienes gananciales: Disuelta la sociedad, los dos cónyuges pueden disponer de bienes concretos sin liquidar
- II.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)**..... 146
Descripción de la finca: La inexistencia de la base gráfica catastral puede suplirse por representación gráfica alternativa
- II.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)**..... 146
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
- II.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)**..... 147
Vías pecuarias: La «anotación preventiva marginal» requiere iniciación del procedimiento de deslinde
- II.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)**..... 147
Vivienda familiar: La manifestación del art. 91 RH debe referirse inequívocamente a un hecho
- II.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)**..... 148
Compraventa: La acreditación de los medios de pago se refiere a los realizados en el momento de la escritura
- II.B.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)**..... 148
Inmatriculación: En la de doble título del art. 205 LH el primer título debe ser de adquisición

II.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)	149
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas no justificadas del registrador en el expediente del art. 201 LH	
II.B.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)	149
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas justificadas del registrador en el expediente del art. 199 LH	
II.B.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)	150
<i>Descripción de la finca:</i> Dudas justificadas sobre identidad de la finca	
II.B.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)	150
<i>Reanudación del tracto:</i> No procede el expediente cuando no hay ruptura del tracto y se trae causa del titular registral	
II.B.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 11 DE AGOSTO DE 2021)	150
<i>Registro Mercantil:</i> El cierre por falta de depósito de cuentas permite inscribir el cese de administradores pero no el nombramiento	
<i>Registro Mercantil:</i> El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de administradores	
<i>Registro Mercantil:</i> El cierre del Registro Mercantil por revocación del CIF no permite inscribir el cese de administradores	
II.B.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 11 DE AGOSTO DE 2021)	151
<i>Obra nueva:</i> Para la inscripción por antigüedad en suelo rústico debe acreditarse que no es de especial protección	
II.B.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 11 DE AGOSTO DE 2021)	151
<i>Herencia:</i> Inscripción de la de un causante neerlandés con título mixto, testamentario y abintestato	
II.B.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 11 DE AGOSTO DE 2021)	152
<i>Rectificación del Registro:</i> Dudas justificadas del registrador en el expediente del art. 201 LH	
II.B.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 11 DE AGOSTO DE 2021)	153
<i>Hipoteca:</i> Constitución: La información exigida en el Código de Consumo de Cataluña no tiene que constar en la escritura	

III	RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA MERCANTIL	154
	Pedro Ávila Navarro	
III.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021).....	155
	<i>Sociedad limitada:</i> Fusión y escisión: No puede inscribirse la escisión bajo condición suspensiva	
III.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021).....	155
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: La oposición al nombramiento de cargo certificante requiere acreditar la falta de autenticidad	
III.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)	156
	<i>Sociedad profesional:</i> La mediación y el «compliance» no son actividades propias de sociedad profesional	
	<i>Sociedad profesional:</i> No puede atribuirse el poder de representación a cada uno de los administradores no solidarios	
III.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 08 DE JULIO DE 2021)	157
	<i>Registro Mercantil Central:</i> Cuasi-identidad de «Six Informatics, SL» con «Sis Informática, SA», «Sik Informática, SA» y «Seis Informática, SL»	
III.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	157
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: Es inscribible el acuerdo de cese de uno de los dos administradores solidarios	
III.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	158
	<i>Sociedad profesional:</i> Los socios profesionales pueden adquirir participaciones no profesionales sin modificación de estatutos	
III.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)	158
	<i>Sociedad limitada:</i> Participaciones: La transmisión de participaciones o su nulidad no son inscribibles	
III.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)	159
	<i>Sociedad anónima:</i> Denominación: Carácter diferenciador de la expresión «España» respecto a denominación preexistente	
	<i>Registro Mercantil Central:</i> Carácter diferenciador de la expresión «España» respecto a denominación preexistente	

III.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)	159
	<i>Concurso de acreedores:</i> El administrador concursal ejercita los derechos del socio único concursado	
	<i>Registro Mercantil:</i> Prioridad del documento inscrito sobre el asiento de presentación anterior pero caducado	
III.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)	160
	<i>Registro Mercantil Central:</i> Cuasi-identidad de «Escenix, S.L.» y «Escenic, S.L.»	
III.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)	160
	<i>Sociedad anónima:</i> Administración: Remuneración de consejeros ejecutivos, estatutos y contrato con el consejo, S. 26.02.2018	
III.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)	160
	<i>Recurso gubernativo:</i> Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento	
	<i>Sociedad limitada:</i> Disolución y liquidación: No procede el nombramiento de liquidadores si la sociedad no está en disolución	
III.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)	161
	<i>Sociedad limitada:</i> Constitución: No hay autocontratación en la representación ni en el nombramiento de administrador	
III.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)	162
	<i>Sociedad limitada:</i> Estatutos: No pueden reforzar mayorías sin salvar los casos de mayoría ordinaria imperativa	
	<i>Sociedad limitada:</i> Estatutos: Previsión de aplazamiento de pago a socios excluidos	
III.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)	162
	<i>Sociedad limitada:</i> Administración: La sesión del consejo se constituye con la mayoría de sus miembros	
	<i>Sociedad limitada:</i> Disolución y liquidación: La disolución se acuerda por mayoría ordinaria cuando existe una causa legal	
III.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 11 DE AGOSTO DE 2021)	163
	<i>Registro Mercantil Central:</i> Cuasi-identidad de «Aitzí, SL» con «Aitz, SA», «Aici, SA y «Achi, SA»	
	<i>Recurso gubernativo:</i> Es procedente si no hay duda de la autenticidad de la calificación, aunque no se haya extendido la nota	

IV	ACTUALIDAD PARLAMENTARIA.....	164
	María Isabel de la Iglesia Monje	
IV.1.	PROYECTOS DE LEY	165
	• Proyecto de Ley Orgánica de garantía integral de la libertad sexual. (121/000062).....	165
	• Proyecto de Ley Orgánica de lucha contra el dopaje en el deporte. (121/000061).....	174
	• Proyecto de Ley de medidas urgentes para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 y apoyar la reactivación económica. (121/000060).....	179
V	NOVEDADES LEGISLATIVAS	180
V.1.	DECRETO LEY 19/2021, de 31 de agosto, por el que se adapta el Código civil de Cataluña a la reforma del procedimiento de modificación judi- cial de la capacidad (DOGC de 02 de septiembre de 2021)	181

I

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

Teresa Beatriz Sánchez Hernández

I.1.

RESOLUCIÓN JUS/2014/2021, de 20 de junio, dictada en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora titular del Registro de la Propiedad número 1 de Barcelona, que suspende la inscripción de una escritura de manifestación y aceptación de herencia. INCONGRUENCIA ENTRE EL TÍTULO MATERIAL DE ADQUISICIÓN Y EL TÍTULO TESTAMENTARIO DEL QUE DERIVA (DOGC 01/07/2021)

Resumen: Cuando la verdadera voluntad del testador es clara no hay lugar a interpretaciones.

Hechos: Se presenta escritura de manifestación y aceptación de herencia en la que comparecen tres herederos y manifiestan que la causante en su último testamento nombró herederos universales a los tres comparecientes e instituyó unos prelegados: a favor de una de las herederas, la nuda propiedad de una mitad indivisa de cuatro fincas y a favor de otra de las herederas., también en nuda propiedad, la finca registral xxx. En dicha escritura, los tres herederos interpretan el testamento de la finada y hacen una serie de manifestaciones complementarias, para, acto seguido, adquirir en pleno dominio las fincas prelegadas por la testadora, y no adquirirlas en nuda propiedad, tal como se estipula de manera expresa en el testamento.

La **Registradora** acordó suspender la inscripción en los términos de pleno dominio que resultan del otorgamiento segundo de la escritura presentada, por incongruencia entre el título material de adquisición de las fincas (pleno dominio) y el título testamentario del que deriva (nuda propiedad).

Los **interesados** interponen recurso basándose en dos argumentos:

- Alegan que la interpretación del testamento no se tiene que ajustar a la literalidad de las palabras utilizadas, sino a la verdadera voluntad de la testadora (artículo 421-6 del CCC). Este criterio es diferente del que establece el artículo 675 del Código civil español.
- Que, con independencia de la interpretación testamentaria que se pueda hacer, los herederos pueden efectuar la partición de la manera que crean conveniente, incluso prescindiendo de los prelegados establecidos por la testadora, de acuerdo con los artículos 464-6 y 464-10 del CCC.

La **DGDEJ** acordó desestimar el recurso y confirmar la nota de la registradora.

Doctrina:

1.^a) En cuanto a la interpretación del testamento de la causante cuando el art 421-6 del CCC, y más concretamente, en el punto 1 determina que “es preciso atenerse plenamente a la verdadera voluntad del testador, sin haberse de sujetar necesariamente al significado literal de las palabras utilizadas” ello no significa que se pueda prescindir de la literalidad cuando las palabras empleadas no son ambiguas, contradictorias ni dudosas, o si no se revela que la intención de la

causante era otra. Es decir que, cuando la verdadera voluntad del testador es clara no hay lugar a interpretaciones.

2.^a) Respecto a la partición que han llevado a cabo los herederos afirma la DG que esta partición no se discute, como dice la registradora en su informe en defensa de la nota de calificación, puesto que la nota no versa sobre la posibilidad de practicar la partición de forma diferente a la practicada por la causante, sino sobre la capacidad de los llamados a la herencia a modificar el contenido del título sucesorio testamentario, sobre cuyo extremo ya se pronuncia en los términos vistos en el punto anterior.

I.1.

RESOLUCIÓ JUS/2014/2021, de 20 de juny, dictada en el recurs governatiu interposat per M. A. A. i J. F. L. contra la qualificació de 4 de febrer de 2021 de la registradora titular del Registre de la Propietat número 1 de Barcelona, que suspèn la inscripció d'una escriptura de manifestació i acceptació d'herència per incongruència entre el títol material d'adquisició de les finques (ple domini) i el títol testamentari del qual deriva (nua propietat) (DOGC 01/07/2021)

Resum: Quan la veritable voluntat del testador és clara no hi ha lloc a interpretacions.

Fets: Es presenta escriptura de manifestació i acceptació d'herència on compareixen tres hereus i manifesten que la causant en el seu últim testament va anomenar hereus universals als tres compareixents i va instituir uns prelegats: a favor d'una de les hereves, la nua propietat d'una meitat indivisa de quatre finques i a favor d'una altra de les hereves, també en nua propietat, la finca registral xxx. A la mencionada escriptura, els tres hereus interpreten el testament de la finada i fan una sèrie de manifestacions complementàries, per, tot seguit, adquirir en ple domini les finques prelegades per la testadora, i no adquirir-les en nua propietat, tal com s'estipula de manera expressa en el testament.

La **Registradora** va acordar suspendre la inscripció en els termes de ple domini que resulten de l'atorgament segon de l'escriptura presentada, per incongruència entre el títol material d'adquisició de les finques (ple domini) i el títol testamentari del qual deriva (nua propietat).

Els **interessats** interposen recurs basant-se en dos arguments:

- Al·leguen que la interpretació del testament no s'ha d'ajustar a la literalitat de les paraules utilitzades, sinó a la veritable voluntat de la testadora (article 421-6 del CCC). Aquest criteri és diferent del que estableix l'article 675 del Codi civil espanyol.
- Que, amb independència de la interpretació testamentària que es pugui fer, els hereus poden efectuar la partició de la manera que creguin convenient, també prescindint dels prelegats establerts per la testadora, d'acord amb els articles 464-6 i 464-10 del CCC.

La **DGDEJ** va acordar desestimar el recurs i confirmar la nota de la registradora.

Doctrina:

1a.) Pel que fa a la interpretació del testament de la causant quan l'art 421-6 del CCC, i més concretament, al punt 1 determina que "cal atènyer-se plenament a la veritable voluntat del testador, sense haver-se de subjectar necessàriament al significat literal de les paraules utilitzades" això no significa que es pugui prescindir de la literalitat quan les paraules emprades no són ambigües, contradictòries ni dubtoses, o si no es revela que la intenció de la causant era una altra. És a dir que, quan la veritable voluntat del testador és clara no hi ha lloc a interpretacions.

2.^a) Respecte a la partició que han portat a terme els hereus afirma la DG que aquesta partició no es discuteix, com diu la registradora en el seu informe en defensa de la nota de qualificació, atès que la nota no versa sobre la possibilitat de practicar la partició de forma diferent a la practicada per la causant, sinó sobre la capacitat dels cridats a l'herència a modificar el contingut del títol successori testamentari, sobre l'extrem del qual ja es pronuncia en els termes vistos al punt anterior.

I.2.

RESOLUCIÓN JUS/2015/2021, de 20 de junio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por E. F. C., en nombre de Cruz Roja Española en Cataluña, donataria de unas fincas, contra la calificación del registrador titular del Registro de la Propiedad número 2 de Girona que suspende la inscripción de una escritura de rectificación por elevación a público de acuerdos que eliminan la limitación del poder de disposición de la donataria. LA RECTIFICACIÓN DE UN ASIENTO REGISTRAL REQUIERE EL CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES INTERVINIENTES O, SI PROCEDE, RESOLUCIÓN JUDICIAL (DOGC 01/07/2021)

Resumen: De acuerdo con el artículo 1 de la Ley hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos que establece la ley; de modo que su rectificación exige el consentimiento de todos los intervinientes en el negocio o sus herederos y, en su defecto resolución judicial.

Hechos relevantes para la comprensión de la resolución los siguientes:

- Se presenta escritura en la que Cruz Roja Española eleva a público acuerdo adoptado en fecha 22 de julio de 2020 por el Comité Autonómico de Cruz Roja Española en Cataluña por el que se modifica un acuerdo anterior de 21 de diciembre de 1987, en el cual se facultaba al entonces presidente de esta entidad para aceptar la donación de tres fincas.
- Esta donación se formalizó en escritura pública de 24 de marzo de 1988, en cuya virtud, el donante, reservándose el usufructo vitalicio de una de las fincas, transmitía el dominio de todas ellas a Cruz Roja Española para que las destinara a sus propios usos o finalidades durante un periodo mínimo de treinta años, transcurrido el cual podría venderlas libremente y destinar el importe a las finalidades generales de la Cruz Roja.
- No obstante, en el acuerdo de 21 de diciembre de 1987, en el cual se facultaba la aceptación de la donación a nombre de Cruz Roja Española, se hizo constar que el plazo mínimo de utilización era de cincuenta años y este fue el plazo que se inscribió en el Registro de la Propiedad de Girona. Por este motivo, en la escritura en la que se elevaba a público el acuerdo de 22 de julio de 2020, se solicitaba del Registro de la Propiedad la modificación de los asientos registrales y la cancelación de la condición impuesta, ya que había transcurrido el plazo de treinta años impuesto por el donante, y se adecuaba así a su voluntad; y, además, dado que el donante había muerto en 1996, se solicitaba también la cancelación del usufructo que recaía sobre una de las fincas donadas.

El **Registrador** califica negativamente la pretensión de que se rectificara el plazo de duración de la condición impuesta en su día a Cruz Roja Española. Fundamenta su decisión en el hecho

de que la modificación de la limitación de disponer establecida por el donante no puede hacerse unilateralmente por quien resulta gravado con la condición: es necesario que la consienta el propio donante o sus herederos.

El **interesado** recurre y argumenta que la limitación de disponer por cincuenta años fue autoimpuesta por Cruz Roja Española y no por el donante, cuya voluntad era que la tuviera una duración de treinta años.

La **DGDEJ** desestima el recurso interpuesto y ratifica la nota del registrador de la propiedad.

Doctrina: Después de reconocer que llama la atención que no se inscribiera la donación de acuerdo con lo que expresa la escritura en la que se formalizó, sino atendiendo al contenido del acuerdo adoptado por la Cruz Roja Española de 1987, lo cierto es que inscrita la prohibición de disponer por cincuenta años la modificación del mencionado asiento no la puede hacer unilateralmente la donataria y más si, con ella, se reduce el plazo de vigencia de la prohibición.

I.2.

RESOLUCIÓ JUS/2015/2021, de 20 de juny, dictada en el recurs governatiu interposat per E. F. C., en nom de Creu Roja Espanyola a Catalunya, donatària d'unes finques, contra la qualificació del registrador titular del Registre de la Propietat número 2 de Girona que suspèn la inscripció d'una escriptura de rectificació per elevació a públic d'acords que eliminen la limitació del poder de disposició de la donatària. LA RECTIFICACIÓ D'UN ASSENTAMENT REGISTRAL REQUEREIX EL CONSENTIMENT DE LES PARTS INTERVINENTS O, SI ESCAU, RESOLUCIÓ JUDICIAL (DOGC 01/07/2021)

Resum: D'acord amb l'article 1 de la Llei hipotecària, els assentaments del Registre són sota la salvaguarda dels tribunals i produeixen tots els seus efectes mentre no es declari la seva inexactitud en els termes que estableix la llei; de manera que la seva rectificació exigeix el consentiment de tots els intervinents en el negoci o els seus hereus i, o en defecte resolució judicial.

Fets rellevants per a la comprensió de la resolució, els següents:

- Es presenta escriptura en la qual Creu Roja Espanyola eleva a públic acord adoptat en data 22 de juliol de 2020 pel Comitè Autonòmic de Creu Roja Espanyola a Catalunya pel que es modifica un acord anterior de 21 de desembre de 1987, en el qual es facultava a l'aleshores president d'aquesta entitat per acceptar la donació de tres finques.
- Aquesta donació es va formalitzar en escriptura pública de 24 de març de 1988, en virtut de la qual, el donant, reservant-se l'usdefruit vitalici d'una de les finques, transmetia el domini de totes elles a Creu Roja Espanyola perquè les destinés als seus propis usos o finalitats durant un període mínim de trenta anys, transcorregut el qual podria vendre-les lliurement i destinar l'import a les finalitats generals de la Creu Roja.
- Malgrat tot, en l'acord de 21 de desembre de 1987, en el qual es facultava l'acceptació de la donació a nom de Creu Roja Espanyola, es va fer constar que el termini mínim d'utilització era de cinquanta anys i aquest va ser el termini que es va inscriure en el Registre de la Propietat de Girona. Per aquest motiu, en l'escriptura on s'elevava a públic l'acord de 22 de juliol de 2020, se sol·licitava del Registre de la Propietat la modificació dels assentaments registrals i la cancel·lació de la condició imposada, ja que havia transcorregut el termini de trenta anys imposat pel donant, i s'adequava així a la seva voluntat; i, a més a més, ja que el donant havia mort en 1996, se sol·licitava també la cancel·lació de l'usdefruit que requeria sobre una de les finques donades.

El **Registrador** qualifica negativament la pretensió que es rectificués el termini de durada de la condició imposada en el seu dia a Creu Roja Espanyola. Fonamenta la seva decisió al fet que la modificació de la limitació de disposar establerta pel donant no pot fer-se unilateralment per qui resulta gravat amb la condició: és necessari que la consenti el mateix donant o els seus hereus.

L'**interessat** recorre i argumenta que la limitació de disposar per cinquanta anys va ser per Creu Roja Espanyola i no pel donant, la voluntat del qual era que la tingués una durada de trenta anys.

La **DGDEJ** desestima el recurs interposat i ratifica la nota del registrador de la propietat.

Doctrina: Després de reconèixer que crida l'atenció que no s'inscrivís la donació en correspondència amb el que expressa l'escriptura en la qual es va formalitzar, sinó atenent el contingut de l'acord adoptat per la Creu Roja Espanyola de 1987, el cert és que inscrita la prohibició de disposar per cinquanta anys la modificació de l'esmentat assentament no la pot fer unilateralment la donatària i més sí, amb ella, es redueix el termini de vigència de la prohibició.

I.3.

RESOLUCIÓN JUS/2413/2021, de 21 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto contra la calificación del registrador titular del Registro de la Propiedad número 2 de Reus que suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia (DOGC 03/08/2021). HERENCIA EN LA QUE EL TESTADOR ORDENA UNA ADMINISTRACIÓN ESPECIAL DE LOS BIENES HEREDADOS

Resumen: Para obtener la inscripción de bienes hereditarios sujetos a administración especial ordenada por el testador no se requiere la aceptación del cargo de administrador en el mismo acto de adjudicación de herencia pues mientras no se haga constar dicha aceptación el registro dará a conocer la limitación de disponer que afecta a los bienes.

Hechos: Se presenta escritura en la que, J. C. S., en nombre y representación, en ejercicio de la potestad parental, de su hija menor de edad A. C. P., acepta a beneficio legal de inventario la herencia deferida a favor de la menor por su abuela. En este testamento la abuela instituye heredera universal de todos sus bienes y derechos a su nieta y nombra administradora de los bienes que herede de la testadora, hasta que su nieta cumpla los 24 años de edad, a su hija.

La heredera, por medio de su padre, que la representa, entrega a su madre M. C. P. V. determinados bienes en pago de la legítima materna y, en relación con el resto de bienes inventariados, se los adjudica en calidad de heredera.

Registrador: Suspende la inscripción expresando en su nota de calificación que la administración testamentaria de los bienes de la herencia adquiridos por menores constituye una carga ordenada por el testador que afecta los bienes que este haya señalado, y que debe ser tenida en cuenta en la partición y adjudicación de la herencia, con las consecuencias señaladas por el artículo 236-25 del Código civil de Cataluña. Por lo tanto, tiene que mencionarse expresamente si se acepta o rechaza este cargo de administradora.

El **notario** interpuso recurso en el que expresa: 1) no se sabe por qué el registrador considera una carga la administración especial, cuando el notario entiende que no es una carga sobre los bienes, sino una exclusión voluntaria, legalmente prevista, del régimen ordinario de ejercicio de la potestad parental, que no tendría que tener reflejo registral propio en un sistema de folio real. 2) Hay que distinguir entre la aceptación de la herencia en nombre de la menor de edad, que hace el padre en ejercicio de la potestad parental, y la aceptación del cargo de administrador especial. Entiende que para inscribir los bienes a nombre de la menor no hay que hacer constar quien es el administrador especial, y que sólo se tendrá que acreditar el cargo de administradora especial cuando se pretendan ejercer las facultades de administración de los bienes, no antes. 3) También apunta la posibilidad de que la aceptación del cargo por parte de la administradora pueda ser tácita.

La **DGDEJ** estima el recurso y revocar la nota de calificación registral.

Doctrina: La única cuestión que se suscita en este recurso es la necesidad, o no, de aceptar la administración especial de los bienes de la menor de edad para obtener la inscripción en el

registro de la propiedad de dichos bienes. Para resolver la cuestión la DG realiza las siguientes consideraciones:

- Una de las principales consecuencias del nombramiento de administrador especial es que los bienes que están sujetos a dicha administración están también excluidos de la representación legal por los titulares de la potestad parental, como dispone el artículo 236-18.2, letra d. Por este motivo, a pesar del uso de la palabra “administración”, **el administrador especial es también el representante de la menor de edad con relación a los bienes que están sujetos al mismo**, tanto para los actos de administración como para los actos de disposición.
- El desarrollo de esta función, que comporta la representación legal de los bienes, tiene **naturaleza de cargo voluntario que puede ser renunciado**, porque así resulta del artículo 461-24.1 del CCC, que prevé expresamente que la persona designada no quiera asumir el encargo.
- Ahora bien, el hecho de que el cargo de administradora especial sea voluntario **no significa que se tenga que aceptar en el mismo momento en que el representante legal de la menor de edad, su padre, acepta la herencia**. Nada impide que esta aceptación se haga constar en un acto separado y posterior. En un primer momento se hará constar en el registro de la propiedad la adquisición hereditaria de las fincas a favor de la menor de edad, sujeta a la cláusula testamentaria relativa a la administración especial de los bienes, y, cuando la administradora realice actos dispositivos sobre los bienes se tendrá que acreditar su cargo.
- Mientras no conste esta aceptación del cargo, la constancia registral de la cláusula testamentaria relativa a la administración especial de las fincas tiene la finalidad de **hacer conocer a terceros que consulten el registro la limitación en la facultad de disponer** conforme al art 26.3 de LH.

I.3.

RESOLUCIÓ JUS/2413/2021, de 21 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat contra la qualificació de 2 d'abril de 2021 del registrador titular del Registre de la Propietat número 2 de Reus, que suspèn la inscripció d'una escriptura d'acceptació i adjudicació d'herència (DOGC 03/08/2021). HERÈNCIA EN QUÈ EL TESTADOR ORDENA UNA ADMINISTRACIÓ ESPECIAL DELS BÉNS HERETATS

Resum: Per obtenir la inscripció de béns hereditaris subjectes a l'administració especial ordenada pel testador no es requereix l'acceptació del càrrec d'administrador en el mateix acte d'adjudicació d'herència, doncs mentre no es faci constar aquesta acceptació el registre farà conèixer la limitació de disposar que afecta els béns.

Fets: Es presenta escriptura en què, J. C. S., en nom i representació, en exercici de la potestat parental, de la seva filla menor d'edat A. C. P., accepta a benefici legal d'inventari l'herència deferida a favor de la menor per la seva àvia. En aquest testament l'àvia institueix hereva universal de tots els seus béns i drets a la seva néta i nomena administradora dels béns que hereti de la testadora, fins que la seva néta compleixi els 24 anys d'edat, a la seva filla.

L'hereva, mitjançant el seu pare, que la representa, entrega a la seva mare M. C. P. V. determinats béns en pagament de la legítima materna i, en relació amb la resta de béns inventariats, se'ls adjudica en qualitat d'hereva.

Registrador: Suspèn la inscripció expressant en la seva nota de qualificació que l'administració testamentària dels béns de l'herència adquirits per menors constitueix una càrrega ordenada pel testador que afecta els béns que hagi assenyalat, i que ha de ser tinguda en compte en la partició i adjudicació de l'herència, amb les conseqüències senyalades per l'article 236-25 del Codi civil de Catalunya. Per tant, ha d'esmentar-se expressament si s'accepta o rebutja aquest càrrec d'administradora.

El **notari** va interposar recurs on expressa: 1) no se sap per què el registrador considera una càrrega l'administració especial, quan el notari entén que no és una càrrega sobre els béns, sinó una exclusió voluntària, legalment prevista, del règim ordinari d'exercici de la potestat parental, que no hauria de tenir reflex registral propi en un sistema de foli real. 2) Cal distingir entre l'acceptació de l'herència en nom de la menor d'edat, que fa el pare en exercici de la potestat parental, i l'acceptació del càrrec d'administrador especial. Entén que per inscriure els béns a nom de la menor no cal fer constar qui és l'administrador especial, i que solament s'haurà d'acreditar el càrrec d'administradora especial quan es pretenguin exercir les facultats d'administració dels béns, no abans. 3) També apunta la possibilitat que l'acceptació del càrrec per part de l'administradora pugui ésser tàcita.

La **DGDEJ** estima el recurs i revoca la nota de qualificació registral.

Doctrina: L'única qüestió que se suscita en aquest recurs és la necessitat, o no, d'acceptar l'administració especial dels béns de la menor d'edat per obtenir la inscripció en el registre de la propietat dels mencionats béns. Per resoldre la qüestió la DG realitza les següents consideracions:

- Una de les principals conseqüències del nomenament d'administrador especial és que els béns que estan subjectes a la mencionada administració estan també exclosos de la representació legal pels titulars de la potestat parental, com disposa l'article 236-18.2, lletra d. Per aquest motiu, malgrat l'ús de la paraula “administració”, l'administrador especial és també el representant de la menor d'edat amb relació als béns que estan subjectes a ell, tant per als actes d'administració com per als actes de disposició.
- El desenvolupament d'aquesta funció, que comporta la representació legal dels béns, té naturalesa de càrrec voluntari que pot ser renunciat, perquè així resulta de l'article 461-24.1 del CCC, que preveu expressament que la persona designada no vulgui assumir el càrrec.
- Ara bé, el fet que el càrrec d'administradora especial sigui voluntari no significa que s'hagi d'acceptar en el mateix moment que el representant legal de la menor d'edat, el seu pare, accepta l'herència. Res no impedeix que aquesta acceptació es faci constar en un acte separat i posterior. En un primer moment es farà constar en el registre de la propietat l'adquisició hereditària de les finques a favor de la menor d'edat, subjecta a la clàusula testamentària relativa a l'administració especial dels béns, i, quan l'administradora realitzi actes dispositius sobre els béns s'haurà d'acreditar el seu càrrec.
- Mentre no consti aquesta acceptació del càrrec, la constància registral de la clàusula testamentària relativa a l'administració especial de les finques té la finalitat de donar a conèixer a tercers que consultin el registre la limitació en la facultat de disposar de conformitat amb l'art 26.3 de LH.

I.4.

RESOLUCIÓN JUS/2579/2021, de 27 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por J. C. S., representado por A. S. P., contra la calificación de la registradora accidental del Registro de la Propiedad número 2 de Roses, que suspende la inscripción de una sentencia que declara la adquisición de una finca por usucapión porque no se ha nombrado administrador o defensor judicial de la herencia yacente y la demanda no se ha presentado contra personas determinadas, sino contra los “herederos ignorados” de la persona titular registral, fallecida hace más de 120 años (DOGC 10/08/2021). INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA QUE DECLARA LA ADQUISICIÓN DE UNA FINCA POR USUCAPIÓN

Resumen: La sentencia que declara la adquisición de una finca por usucapión supone una excepción al principio de tracto sucesivo del art 20 LH no siendo necesario el nombramiento de defensor judicial de la herencia yacente.

Hechos: Se presenta sentencia firme dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 8 de Figueras en la que se estima la demanda interpuesta por J. C. S. contra herederos, sucesores y derechohabientes de J. C. N. y sucesores, herederos y derechohabientes de P. C. M. y declara a J. C. S. titular en pleno dominio de la finca que se dirá, la cual ha adquirido por título de usucapión”

La **registradora** suspende la inscripción porque no consta que se haya nombrado administrador o defensor judicial de la herencia yacente ni resulta de la sentencia que la demanda se haya dirigido contra personas determinadas como posibles herederos del titular registral, ni tampoco que el juez haya considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente (artículo 20 de la LH; artículo 24 de la Constitución española).

El **interesado** interpone recurso y alega, en síntesis, que: a) cualquier sentencia declarativa de una usucapión ganada contra el titular registral tratará de corregir la inexactitud registral que provoca la titularidad registral que ha perdido el dominio de la finca frente a la que lo ha ganado mediante el título de usucapión, siendo una excepción al principio de trato sucesivo establecido por el artículo 20 de la Ley hipotecaria. b) El derecho de aceptar o repudiar la herencia de la persona que figuraba como titular registral “caducó” al cabo de 30 años, de conformidad con lo que establecía el artículo 257 de la Compilación de derecho civil de Cataluña de 1960 (CDCC). c) La demanda no se interpone contra una herencia yacente, sino contra los posibles propietarios de la finca, por lo que no se puede entender que haya una indefensión del titular registral. Es desproporcionado exigir la citación de unos causahabientes que no han inscrito su derecho pasados más 30 años.

La **DGDEJ** estima el recurso y revoca la calificación. Como cuestión previa recuerda que aunque la calificación se fundamente en la aplicación del artículo 20 de la LH y en el artículo 24 de la Constitución española es innegable que tiene en el fondo dos instituciones de derecho

catalán: la usucapión y la herencia yacente, las dos reguladas en la CDCC de 1960 (artículos 342 y 99) y, por lo tanto, la Generalitat es competente para la resolución de este recurso.

Doctrina: Para resolver la cuestión planteada, esto es, si es o no necesario el nombramiento de defensor judicial de la herencia yacente para inscribir una sentencia declarativa de dominio por usucapión analiza las dos siguientes instituciones:

- **En cuanto a la usucapión como título de adquisición de la propiedad**, es una excepción al principio registral del trato sucesivo siempre que se da *contra tabulas*; tanto es así, que incluso prevalece sobre titulares inscritos que tengan la condición de terceros en los términos que establece el artículo 36 de la LH. Por ello, la pretensión de la registradora de que se cumpla con el principio de mecánica registral que comporta el paso de un titular al otro en un supuesto de usucapión no es compatible con la esencia misma de la institución civil. El efecto adquisitivo de la usucapión se produce sin necesidad que la persona que usucape haga ninguna actuación y la sentencia que reconoce la adquisición por usucapión no es constitutiva sino puramente declarativa.
- **En cuanto a la herencia yacente** este término designa la situación de interinidad en que se encuentra la herencia a la espera de ser adquirida, mediante la aceptación, por el nuevo titular, que es lo que pondrá fin, con carácter retroactivo, a la yacencia. Sin embargo, en el presente caso el procedimiento judicial no se dirige contra la herencia yacente sino únicamente contra los sucesores o derechohabientes del titular registral como posibles propietarios de una finca concreta. Y por otra parte considerar que una herencia está yacente al cabo de 120 años de la defunción del causante es una construcción de laboratorio, incompatible con la temporalidad de la yacencia y contradicha en el procedimiento que ha declarado la usucapión. También sería incompatible, por otra parte, con la extinción del derecho del heredero a aceptar y repudiar la herencia que, en el momento que tenemos que considerar esta resolución, se daba por el transcurso de 30 años, momento en que se habría extinguido el estado de yacencia.

I.4.**RESOLUCIÓ JUS/2579/2021, de 27 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat per J. C. S., representat per A. S. P., contra la qualificació de la registradora accidental del Registre de la Propietat número 2 de Roses, que suspèn la inscripció d'una sentència que declara l'adquisició d'una finca per usucapió perquè no s'ha nomenat administrador o defensor judicial de l'herència jacent i la demanda no s'ha presentat contra persones determinades, sinó contra els "hereus ignorats" de la persona titular registral, traspassada fa més de 120 anys (DOGC 10/08/2021). INSCRIPCIÓ DE SENTÈNCIA QUE DECLARA L'ADQUISICIÓ D'UNA FINCA PER USUCAPIÓ**

Resum: La sentència que declara l'adquisició d'una finca per usucapió suposa una excepció al principi del tracte successiu de l'art 20 LH no estant necessari el nomenament de defensor judicial de l'herència jacent.

Fets: Es presenta sentència ferma dictada pel Jutjat de Primera Instància i Instrucció número 8 de Figueres on s'estima la demanda interposada per J. C. S. contra hereus, successors i dret-havents de J. C. N. i successors, hereus i drethavents de P. C. M. i declara J. C. S. titular en ple domini de la finca que es dirà, la qual ha adquirit per títol d'usucapió".

La registradora suspèn la inscripció perquè no consta que s'hagi nomenat administrador o defensor judicial de l'herència jacent ni resulta de la sentència que la demanda s'hagi dirigit contra persones determinades com a possibles hereus del titular registral, ni tampoc que el jutge hagi considerat suficient la legitimació passiva de l'herència jacent (article 20 de la LH; article 24 de la Constitució espanyola).

L'**interessat** interposa recurs i al·lega, en síntesi, que: a) qualsevol sentència declarativa d'una usucapió guanyada contra el titular registral tractarà de corregir la inexactitud registral que provoca la titularitat registral que ha perdut el domini de la finca davant de la que l'ha guanyat mitjançant el títol d'usucapió, sent una excepció al principi del tracte successiu establert per l'article 20 de la Llei hipotecària. b) El dret d'acceptar o repudiar l'herència de la persona que figurava com titular registral "va caducar" al cap de 30 anys, de conformitat amb el que estableix l'article 257 de la Compilació de dret civil de Catalunya de 1960 (CDCC). c) La demanda no s'interposa contra una herència jacent, sinó contra els possibles propietaris de la finca, per la qual cosa no es pot entendre que hi hagi una indefensió del titular registral. És desproporcionat exigir la citació d'uns causahavents que no han inscrit el seu dret passats més 30 anys.

La **DGDEJ** estima el recurs i revoca la qualificació. Com a qüestió prèvia recorda que encara que la qualificació es fonamenti en l'aplicació de l'article 20 de la LH i en l'article 24 de la Constitució espanyola és innegable que té en el fons dues institucions de dret català: la usucapió i l'herència jacent, les dues regulades en la CDCC de 1960 (articles 342 i 99) i, per tant, la Generalitat és competent per a la resolució d'aquest recurs.

Doctrina: Per resoldre la qüestió plantejada, és a dir, si és o no necessari el nomenament de defensor judicial de l'herència jacent per inscriure una sentència declarativa de domini per usucapió analitza les dues següents institucions:

- **Pel que fa a la usucapió com a títol d'adquisició de la propietat**, és una excepció al principi registral del tracte successiu sempre que es dóna contra tabules; tant és així, que també preval sobre titulars inscrits que tinguin la condició de tercers en els termes que estableix l'article 36 de la LH. Per això, la pretensió de la registradora que es compleixi amb el principi de mecànica registral que comporta el pas d'un titular a l'altre en un supòsit d'usucapió no és compatible amb l'essència mateixa de la institució civil. L'efecte adquisitiu de la usucapió es produeix sense necessitat que la persona que usucapeix faci cap actuació i la sentència que reconeix l'adquisició per usucapió no és constitutiva sinó sols declarativa.
- **Pel que fa a l'herència jacent** aquest terme designa la situació d'interinitat en la qual es troba l'herència a l'espera d'ésser adquirida, mitjançant l'acceptació, pel nou titular, que és el que donarà fi, amb caràcter retroactiu, a la jacència. Tanmateix, en el present cas el procediment judicial no es dirigeix contra l'herència jacent sinó únicament contra els successors o drethavents del titular registral com a possibles propietaris d'una finca concreta. I d'altra banda considerar que una herència està jacent al cap de 120 anys de la defunció del causant és una construcció de laboratori, incompatible amb la temporalitat de la jacència i contradita en el procediment que ha declarat la usucapió. També seria incompatible, d'altra banda, amb l'extinció del dret de l'hereu a acceptar i repudiar l'herència que, en el moment que hem de considerar aquesta resolució, es donava pel transcurs de 30 anys, moment en què s'hauria extingit l'estat de jacència.



RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

A. Basilio Javier Aguirre Fernández

B. Pedro Ávila Navarro

II.A. Basilio Javier Aguirre Fernández

II.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Callosa d'en Sarrià

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. La inadmisión de los documentos inscribibles en los registros públicos si no se acreditara el cumplimiento fiscal del contribuyente, constituye una de las medidas establecidas por el legislador en orden a evitar el fraude fiscal y garantizar el cumplimiento por los sujetos pasivos de la obligación de presentación que les impone el artículo 29.2.c) de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria, así como añade la obligación para el registrador del archivo de los justificantes (artículos 256 Ley Hipotecaria y 51.13.^a y 410 del Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General se ha pronunciado en distintas ocasiones sobre el alcance y contenido de dicha competencia determinando, además de la posibilidad de impugnar la suspensión acordada (vid. Resolución de 3 de octubre de 2014), que el cierre registral no puede ser mantenido por actuaciones distintas a las previstas en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria (vid. Resolución de 3 de marzo de 2012), que el cierre registral se produce respecto de los distintos hechos imponible sujetos a tributos diferentes que exigen declaraciones igualmente diferentes (vid. Resolución de 11 de abril de 2016). Asimismo, ha declarado que el cierre registral no puede quedar salvado por presentación ante administración distinta a la territorialmente competente (vid. Resolución de 18 de febrero de 2016, entre otras).

Debe recordarse que el registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad del documento presentado mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente mediante el código seguro de verificación incorporado al propio documento. Esta obligación es plenamente coherente con la general que impone al registrador calificar la autenticidad y vigencia de la firma electrónica de un documento presentado mediante la oportuna consulta al correspondiente prestador de servicios de certificación o, la calificación de autenticidad de una carta de pago electrónica, o de cualquier otro documento remitido de forma telemática al Registro.

En la autoliquidación presentada, consta que la heredera esta domiciliada en el extranjero, concretamente en Francia, dato este que no se contradice en la calificación, por lo que tratándose de no residente la competencia para la liquidación corresponde a la Oficina Nacional de Gestión Tributaria, conforme se ha expuesto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/29/pdfs/BOE-A-2021-10787.pdf>

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Noia**PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS DE LA IDENTIDAD DE LA FINCA**

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 (cfr. artículo 19 bis, 5.ª, de la Ley Hipotecaria).

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador. 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 la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante que se acompaña de informe técnico y georreferenciación contradictoria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/29/pdfs/BOE-A-2021-10788.pdf>

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Almería n.º 3**CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE CONDICIÓN RESOLUTORIA REPRESENTACIÓN: APLICACIÓN ART. 98 LEY 24/2001**

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

La venta de la finca perteneciente a la sociedad «Claudia Sol, S.L.», se produce el día 11 de agosto de 2010. En garantía del precio aplazado en la venta inicial, se estableció condición resolutoria, que fue modificada mediante escritura autorizada el día 9 de mayo de 2012, subsanada por otra autorizada el día 19 de diciembre de 2012. El día 18 de mayo de 2015 se emite, por voluntad de las partes, un nuevo pagaré con vencimiento el 25 de mayo de 2016, que consta incorporado a la escritura de cancelación, lo que supone que el plazo inicial de pago se modificó estableciéndose hasta esta última fecha. La sociedad vendedora es declarada en concurso por auto de fecha 10 de agosto de 2015, dictado en procedimiento número 683/2015.

En el supuesto de este recurso, el otorgamiento de la escritura de cancelación requiere capacidad para disponer, pues la misma origina la extinción de la condición resolutoria dando carta de pago por el precio que quedo pendiente de forma que la compraventa queda perfeccionada, lo que supone la salida definitiva de la finca del patrimonio del concursado y la incorporación del precio a su haber. La cantidad recibida pasa a ocupar, por subrogación real, la posición jurídica que tenía el inmueble, de modo que los derechos que antes recaían sobre éste pasarán a recaer sobre aquella, quedando por tanto sujeta a las limitaciones y fines del concurso.

En principio el cobro del precio aplazado podría llevarse a cabo con intervención de la administración concursal siempre y cuando la fase en que se encuentre el concurso ampare tal actuación. Sin embargo, la modificación de la condición resolutoria y su cancelación en cuanto requieren capacidad de disposición e implican la consolidación de la enajenación de un bien por reconocimiento del pago y extinción del derecho de recuperación, deben entenderse como operaciones afectadas por la prohibición de enajenar o gravar los bienes y derechos que integran la masa activa sin autorización del juez.

El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura cuya inscripción se pretende, según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente referida, se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la Propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos.

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Santa Cruz de Tenerife n.º 1

PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS PARA ALQUILER TURÍSTICO

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), 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. 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.

Este artículo 17.12 es aquel que ha servido de base en la escritura calificada y en el que se ampara el recurrente para entender que basta la citada mayoría de tres quintos y no la unanimidad. Por ello, la calificación impugnada debe revocarse en tanto en cuanto alude a la unanimidad de todos los propietarios, pues así se expresa en la calificación, si bien no parece ser la objeción fundamental toda vez que se parte de la base de que se ha opuesto un solo propietario y, en realidad, la cuestión debatida se centra en que, como también expresa la registradora en su calificación, hay falta de coincidencia entre algunos titulares registrales y los propietarios que constan en la relación incorporada al título calificado, existiendo además determinados propietarios que han inscrito su adquisición con posterioridad a la adopción de los acuerdos, y no se acredita que hayan aprobado dicha modificación estatutaria.

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 propietarios cuyas cuotas representan más de ese porcentaje, debe entenderse que el acuerdo será inscribible aunque no haya sido aprobado por los restantes propietarios, incluidos los que hayan adquirido elementos privativos con posterioridad a la adopción de tal acuerdo por la junta de propietarios.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/29/pdfs/BOE-A-2021-10790.pdf>

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Madrid n.º 22

PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS PARA ALQUILER TURÍSTICO

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), 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. 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.

Este artículo 17.12 es aquel que ha servido de base en la escritura calificada y en el que se ampara el recurrente para entender que basta la citada mayoría de tres quintos y no la unanimidad. Por ello, la calificación impugnada debe revocarse en tanto en cuanto alude a la unanimidad de todos los propietarios, pues así se expresa en la calificación, si bien no parece ser la objeción fundamental toda vez que se parte de la base de que se ha opuesto un solo propietario y, en realidad, la cuestión debatida se centra en que, como también expresa la registradora en su calificación, hay falta de coincidencia entre algunos titulares registrales y los propietarios que constan en la relación incorporada al título calificado, existiendo además determinados propietarios que han inscrito su adquisición con posterioridad a la adopción de los acuerdos, y no se acredita que hayan aprobado dicha modificación estatutaria.

En el presente caso, el propio recurrente admite que el acuerdo no ha sido aprobado por unanimidad de los propietarios (ni presunta, como permite la regla octava del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), pues la junta de copropietarios se celebró contando con un 75,449 % de participación, y votaron a favor del acuerdo propietarios que representan un porcentaje de coeficientes del 92,817 %, constando un solo propietario que votó en contra del citado acuerdo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/29/pdfs/BOE-A-2021-10792.pdf>

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Torreldones

HIPOTECA: PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN POR EJECUCIÓN ORDINARIA

En cuanto a la posibilidad de ejecutar las hipotecas por el procedimiento de ejecución ordinaria de los artículos 538 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la misma viene reconocida por los artículos 126 y 127 de la Ley Hipotecaria y a ella se han referido expresamente, entre otras, las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de diciembre de 2015, 1 de febrero de 2017 y 29 de noviembre de 2019, las cuales se han ocupado de perfilar los requisitos registrales especiales de tal tipo de ejecución.

Es opinión de este Centro Directivo que, dado que el Tribunal Supremo parece reconocer la subsistencia de la hipoteca en estos casos (fundamento de Derecho cuarto, apartado 2, de la

Sentencia número 39/2021), al menos en el supuesto de ejercicio de las acciones derivadas de los artículos 1124 y 1129 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si el acreedor hipotecario ha optado por reclamar el cumplimiento del crédito en un procedimiento declarativo y va a obtener una sentencia de condena dineraria, para la ejecución de misma deberá procederse conforme a las reglas generales de la ejecución ordinaria propia de los títulos judiciales, no de la ejecución hipotecaria reservada al supuesto en que el título ejecutivo sea la escritura de préstamo hipotecario, sin perjuicio de poder obtenerse una vinculación con la hipoteca que se pretende ejecutar.

El debate gira en torno a si el ejercicio simultáneo de la acción declarativa de nulidad respecto de dos contratos de préstamo hipotecario, ya lo sea por el acreedor para exigir el cumplimiento de la obligación por parte del deudor ex artículo 1124 del Código Civil, ya lo sea por los prestatarios para exigir la nulidad de un contrato que no puede subsistir si se anulan las cláusulas que se han declarado abusivas (u otras razones), puede alterar la norma imperativa del artículo 555.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la cual en el caso de ejecución de bienes especialmente hipotecados «solo podrá acordarse la acumulación a otros procesos de ejecución cuando estos últimos se sigan para hacer efectivas otras garantías hipotecarias sobre los mismos bienes».

Se está solicitando del registrador de la Propiedad que proceda tanto a la práctica de la anotación de embargo, como a hacer constar por nota al margen de la inscripción de hipoteca que la misma está siendo objeto de ejecución, y si se ordena esta actuación solo puede ser porque ambas garantías reales están siendo objeto de ejecución a través de ese único procedimiento de ejecución ordinaria; en cuyo caso, respecto de las cargas intermedias, la anotación preventiva de embargo dictada en el procedimiento de ejecución ordinaria solo tendrá preferencia hasta la cuantía de la respectiva inicial responsabilidad hipotecaria de cada hipoteca y, además, solo respecto de la obligación concreta inicialmente garantizada por cada una de ellas, teniendo las anotaciones de embargo, su propio rango en cuanto a lo que exceda de dicha respectiva responsabilidad hipotecaria. En consecuencia, no será posible proceder al despacho registral del mandamiento judicial presentado dado que la acumulación de ejecuciones, conforme al apartado primero del artículo 555 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tiene por presupuesto la identidad de deudores ejecutados, siendo que, en este supuesto, como se ha expresado anteriormente, los titulares registrales de cada una de las fincas ejecutadas son distintos, e igualmente lo son los deudores.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/29/pdfs/BOE-A-2021-10793.pdf>

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Valladolid n.º 5

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD

Según la doctrina reiterada de esta Dirección General, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2, 529, 546.4 y 1843.3 del Código Civil), de modo que únicamente durante su vigencia puede ser ejercitada la acción hipotecaria, quedando totalmente extinguido el derecho real una vez vencido dicho plazo, salvo que en ese instante estuviera ya en trámite de ejecución hipotecaria, en cuyo caso, la hipoteca se extinguiría al concluir el procedimiento, ya por consumación de la ejecución, ya por cualquier otra causa. Ahora bien, no siempre es fácil decidir, en cada caso concreto, si el plazo señalado es efectivamente de duración de la hipoteca misma con el alcance anteriormente

señalado, o si se trata de definir únicamente el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca y, en este caso, una vez nacida la obligación dentro de dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito, aun cuando ya hubiere vencido aquél (vid. Resolución de 17 octubre 1994, entre otras). La cancelación convencional automática, como viene reiterando este Centro Directivo, sólo procede cuando la extinción del derecho real tiene lugar de un modo nítido y manifiesto, no cuando sea dudosa o controvertida.

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; por ello la inscripción de hipoteca no se podrá cancelar por caducidad hasta el transcurso de 21 años desde la fecha de finalización de la última de las prórrogas posibles del crédito (artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria). Sin embargo, en las «hipotecas flotantes» el plazo estipulado lo es de la hipoteca y, por tanto, la inscripción respectiva podrá cancelarse por caducidad llegado el término pactado o la última de sus prórrogas posibles (artículos 82, párrafo segundo, y 153 bis de la Ley Hipotecaria).

Resulta que el plazo de duración pactado –referido al factoring–, es un año a contar desde la fecha de su otorgamiento, siendo tácitamente prorrogado por períodos sucesivos de igual duración, por lo que el plazo expresado respecto de la hipoteca debe entenderse referido no tanto a un plazo de caducidad de ésta, sino, más bien, al plazo durante el cual las obligaciones contraídas antes del vencimiento del «dies ad quem» son las únicas que quedan garantizadas con la hipoteca constituida. Por tanto, como bien sostiene la registradora, partiendo del análisis del tipo de hipoteca cuya cancelación se solicita y de su concreta tipología y naturaleza dentro de las diversas posibles figuras hipotecarias que expone, se concluye que, para que la caducidad convencional de la hipoteca pudiera operar, sería necesario que el pacto al respecto fuera absolutamente concluyente, lo que no sucede en el presente caso.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/29/pdfs/BOE-A-2021-10794.pdf>

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Cartagena n.º 1

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CONTENIDO INSCRIBIBLE

El procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, como todo proceso judicial, sólo tiene efectos entre las partes del proceso en que se dicte y sus herederos y causahabientes (artículo 222 de la Ley Enjuiciamiento Civil). En este sentido, dentro de ese procedimiento, y con esa limitada eficacia de la cosa juzgada a las partes del proceso, se ha declarado –entre otras cuestiones como es la adjudicación del inmueble y la cancelación de cargas– el derecho de los recurrentes a permanecer en el inmueble, pese a la realización forzosa, subasta pública y adjudicación del inmueble en el procedimiento. Pero no se ha declarado judicialmente ningún derecho real inscribible en el Registro de la propiedad, con eficacia «erga omnes». Para ello hubiera sido preciso una declaración judicial específica en procedimiento dirigido a ello y haber cumplido las exigencias estructurales del sistema inmobiliario español.

El objeto del procedimiento judicial no ha sido la declaración de validez y consiguiente inscribibilidad del contrato de arrendamiento. La relación arrendaticia –suficiente para permitir la permanencia en el inmueble en la ejecución– aparece constituida en títulos cuya validez

sustantiva no se ha discutido en sede judicial. Incluso se duda de la eficacia del contrato de arrendamiento con opción de compra que sirve de título previo al subarrendamiento, pues no es aportado –según se dice por los propios recurrentes por ser simulado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/29/pdfs/BOE-A-2021-10796.pdfv>

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)

Registro de Alhama de Granada

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

En el expediente del 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). Conforme a las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

En el supuesto de hecho de este expediente, las dudas de la registradora sobre posible invasión de fincas registrales ya inmatriculadas están justificadas, dado que la oposición expresa la formalizan titulares de fincas registrales que dicen ser invadidas y aportando además documentación gráfica de detalle.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/29/pdfs/BOE-A-2021-10797.pdf>

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)

Registro de Gandía n.º 4

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: PROTECCIÓN REGISTRAL

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

En el presente caso, si bien la calificación se fundamenta en la oposición del colindante que se acompaña de informe técnico y georreferenciación que manifiesta una superficie asignada a la finca objeto del procedimiento distinta a la que resulta de la representación gráfica cuya inscripción se pretende, el defecto no puede mantenerse. Resulta destacable que la oposición del colindante, aunque debidamente sustentada con informe y representación gráfica georreferenciada elaborada por técnico, evidencian que no existe conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas, pues en todo caso quedan respetados los linderos de la finca de quien se ha opuesto a la inscripción pretendida.

La disposición del artículo 201.1, letra e), de la Ley Hipotecaria no permite la tramitación del expediente regulado en dicho precepto para la rectificación descriptiva de fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, exigiendo en tal caso la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente. Esto, no obstante, esta Dirección General, para un supuesto de fincas inscritas procedentes de un procedimiento de concentración parcelaria, consideró debe admitirse igualmente que en una inscripción posterior se rectifique la descripción cuando no existe duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación (cfr. Resoluciones 4 de septiembre y 10 y 21 de noviembre de 2017). Sentado lo anterior, en el caso de este recurso, la oposición del colindante se basa en la circunstancia de proceder la finca de un proyecto de reparcelación sin que, del historial registral resulte que el proyecto de reparcelación a que se ha hecho referencia conste inscrito.

El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en la regulación del Reglamento General de Costas es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33). 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 con el dominio público y las servidumbres legales. Sólo en el caso en el que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas. En los casos en los que las aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas no dispongan de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, podría determinarse la colindancia o intersección así como si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con dichas servidumbres, mediante la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas comprensiva de tales extremos y referida a la representación gráfica que obre en tal Administración.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11268.pdf>

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)

Registro de Marchena

FINCA INSCRITA SIN SUPERFICIE: REQUISITOS PARA SU INSCRIPCIÓN

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (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.

En el presente supuesto, la cuestión central que se plantea es si es suficiente al efecto la descripción registral de la finca en la que figura la superficie construida de la edificación, pero se omite la superficie del solar. La notaria recurrente alega que puede deducirse la superficie del solar dividiendo la superficie construida de la edificación entre las dos plantas, y sumando la superficie del patio a la superficie de la planta baja. Sin embargo, no puede compartirse esta tesis ya que, al no constar especificada la superficie correspondiente a cada una de las plantas de la edificación, no puede entenderse sin más que dichas plantas tengan la misma superficie, por lo que es incorrecto concluir que la expresada superficie construida total se divida a partes iguales entre las plantas, deduciendo la superficie ocupada en planta baja a sumar a la del patio para obtener la del solar. Es por ello por lo que el recurso no puede estimarse.

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. Además, resulta esencial para poder iniciar su tramitación que dicho titular identifique la representación gráfica georreferenciada que se corresponde con la finca de la que es titular y cuya inscripción se pretende.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11269.pdf>

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)

Registro de Haro

DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EX ART. 96 CC: INSCRIPCIÓN

En primer lugar, no puede acogerse la afirmación del recurrente sobre la existencia de copropiedad «pro indiviso» de la vivienda por el mero hecho de la disolución de la sociedad de gananciales. Disuelta pero no liquidada la sociedad de gananciales, no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa en todos y cada uno de los bienes que la integran y de la que puedan disponer separadamente, sino que, por el contrario, la participación de aquéllos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo.

Ciertamente, este Centro Directivo ha confirmado calificaciones registrales denegatorias de la inscripción del derecho de uso de la vivienda familiar atribuido mediante convenio regulador

de la separación, nulidad o divorcio al cónyuge titular de la propiedad, con fundamento en que en tal caso el uso y disfrute de la vivienda le vienen atribuidos al cónyuge por el dominio pleno que sobre ella ostenta y, en consecuencia, carece de interés el reflejo registral del derecho de uso atribuido judicialmente (cfr., entre otras, las Resoluciones de 6 de julio y 19 de septiembre de 2007 y 10 de octubre de 2008). Pero, como afirmó este Centro en Resolución de 24 de octubre de 2014, la doctrina anterior no es extrapolable al caso en el que el cónyuge adjudicatario por resolución judicial del derecho de uso de la vivienda familiar no es titular pleno y exclusivo, con carácter privativo, de dicha vivienda, sino que su titularidad es compartida en régimen de gananciales con su excónyuge.

Debe advertirse que no es necesario que el convenio regulador contenga necesariamente la liquidación del régimen de la sociedad de gananciales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11270.pdf>

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)

Registro de Murcia n.º 7

HERENCIA: SUCESIÓN DE UN CAUSANTE INGLÉS

En el supuesto que ahora se resuelve, la viuda, heredera única ejecuta la sucesión, con base en el título sucesorio, y conociendo que la aplicación de los procedimientos de la «lex rei sitae» pudiera conducir a la asunción de responsabilidad personal, se adjudica el patrimonio del causante en España.

Tratándose el procedimiento de probate –como indicaron las Resoluciones citadas en el «Vis-tos»– de un mecanismo procesal, que garantiza el cumplimiento de las cargas y obligaciones sucesorias en Reino Unido, con relación al patrimonio allí situado, en coherencia con su sistema legal, como señalara la Resolución de este Centro Directivo de 2 de marzo de 2018, la ley inglesa no considera el probate título sucesorio, sino que lo es el testamento privado ante testigos (artículos 14 de la Ley Hipotecaria, y 3.d) 24, 26 y 27 y, en el caso de pluralidad de sucesores, 23.j) del Reglamento (UE) n.º 650/2012). El probate no determina quién es el heredero designado por el testador, sino quien es el ejecutor testamentario y acredita o mejor dicho, viene a confirmar, la designación hecha por el testador.

Por ello en el presente caso, la heredera, conforme a la ley española que constituye la «lex rei sitae», pero con base en la propiedad sucesoria que adquiere en virtud de las reglas del Reglamento (artículo 1.1 y Sentencia Kubicka) podrá por sí sola completar los procedimientos exigidos por la ley española para obtener la plena titularidad de los bienes hereditarios y lograr inscripción en el Registro de la Propiedad español, con los efectos de legitimación, inoponibilidad, fe pública registral, presunción de veracidad y salvaguardia judicial que dicha inscripción le procura, eficacia que no se incluye en el perímetro positivo del Reglamento (artículo 1.2.1).

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11271.pdf>

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)

Registro de Talavera de la Reina n.º 2**VÍAS PECUARIAS: NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL ANTES DE INICIAR EXPEDIENTE DE DESLINDE**

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.

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. 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.

Esta última cuestión resulta de capital relevancia puesto que por aplicación del principio de tracto sucesivo no cabe practicar ningún asiento en una finca en virtud de una resolución administrativa sin que el interesado haya tenido intervención en el procedimiento correspondiente. Por tanto, en el caso objeto de este recurso, la nota marginal no se solicita en el curso de ningún procedimiento administrativo en el que los titulares registrales hayan tenido intervención alguna, motivo por el cual la calificación debe confirmarse. Todo lo expuesto es sin perjuicio de la tutela del dominio público que proceda en el curso de cualquier expediente registral que afecte a la finca.

En el supuesto de este expediente, con anterioridad a la presentación de la instancia que da lugar a la calificación negativa impugnada, se ha seguido el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para incorporar la base gráfica catastral, habiéndose practicado las preceptivas notificaciones, entre ellas a la Administración como titular de dominio público colindante, quien presenta la comunicación a que se refiere el hecho primero de esta resolución, en la cual se solicita la práctica de la nota marginal, pero sin formular oposición a la inscripción de la representación gráfica.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11272.pdf>

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)

Registro de Almería n.º 3**RECURSO GUBERNATIVO: PRÓRROGA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN**

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, recurrida la calificación de un título presentado en el Registro, queda prorrogado el asiento de presentación del mismo y por ende se produce la prórroga de los asientos de presentación de los títulos posteriores contradictorios o conexos.

Es doctrina reiterada por esta Dirección General (véanse Resoluciones citadas en los «Vis-tos») que estando vigentes asientos de presentación anteriores con relación a las mismas fincas,

más que suspenderse la inscripción o anotación del presentado con posterioridad por estar pendientes de despacho títulos contradictorios previos, debe aplazarse su despacho.

En conclusión la determinación de si los defectos son o no subsanables se decidirá en el recurso contra la calificación registral del título en cuestión, procediendo la anotación preventiva por defectos subsanables si finalmente se determinase que tienen tal carácter. Entretanto lo procedente es la prórroga de los asientos de presentación posteriores que garantiza al recurrente protección de sus derechos.

Debe ser confirmada la nota de calificación en cuanto a la improcedencia de resolver en el presente recurso sobre la práctica de anotación preventiva por defectos subsanables, dado que los defectos fueron calificados de insubsanables en la inicial nota de calificación, mientras no se decida definitivamente sobre ello en el recurso interpuesto contra aquélla. Tampoco procede la práctica de anotación de demanda por no haberse interpuesto todavía formalmente demanda alguna, como ocurriría en el juicio verbal si es que se llegara a él, teniendo en cuenta que esta sí es una medida cautelar que corresponde al juez adoptar y no al registrador.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11273.pdf>

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)

Registro de Barcelona n.º 15

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.

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, clara e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Es indudable que en el presente expediente el acta de protocolización de documento privado no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la negativa de la registradora a la práctica del asiento de presentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11274.pdf>

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)

Registro de Barcelona n.º 15

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.

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, clara e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Es indudable que en el presente expediente el acta de protocolización de documento privado no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la negativa de la registradora a la práctica del asiento de presentación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11275.pdf>

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)

Registro de Caldas de Reis

PROPIEDAD HORIZONTAL: PREFERENCIA EN EL COBRO DE LAS CUOTAS

En relación con el reflejo registral de las reclamaciones de cantidad por comunidades de propietarios por impago de gastos de comunidad, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») que la redacción actual del artículo 9.1.e) de la Ley sobre propiedad horizontal distingue en párrafos separados la afección del bien inmueble respecto al adquirente de un piso o local, de la preferencia del crédito de la comunidad respecto a otros créditos sobre el mismo inmueble. Respecto de la preferencia frente a otros créditos, este Centro Directivo ha admitido que, pese a las dudas doctrinales que se han suscitado sobre su naturaleza, procede la constancia en el asiento de anotación preventiva de demanda del carácter real de dicha preferencia, siempre que resulte de un procedimiento judicial en el que hubieran sido parte todos los interesados.

Si el mandato pretende hacer constar en el Registro de la Propiedad la naturaleza real del crédito anotado y la preferencia de rango frente al asiento de hipoteca anteriormente inscrito, es evidente que no puede hacerse constar en el Registro de la Propiedad cuando no resulte de la documentación presentada su carácter real ni resulte que el titular de la hipoteca cuya postergación de rango se pretende haya sido parte en el procedimiento. Por tanto, siendo una mera reclamación de deuda, solo podrá provocar una anotación preventiva si, en fase de ejecución, se decreta el embargo, o si, como medida cautelar, se ordena una limitación de las facultades dispositivas del titular de la finca, o se acuerda el embargo preventivo.

Por el contrario, sí procederá la constancia en la anotación preventiva de demanda del carácter real de la preferencia de que se trata, ésta tiene que resultar de un procedimiento judicial en el que hubieran sido parte todos los interesados como afectados por dicha preferencia. Esto es lo que sucede en el supuesto de hecho de este expediente, pues resulta el mandamiento de anotación de demanda es una reclamación de cantidad que efectúa una comunidad de propietarios por las

cuotas impagadas de un local del edificio. Y se determinan los acreedores anteriores frente a los que se quiera hacer valer la preferencia recogida en el artículo 9 de la Ley sobre propiedad horizontal. En concreto, en el mandamiento se determina que la preferencia del crédito de la comunidad tiene que retrotraerse al 17 de julio de 2013 momento en el que se presentó la demanda en reclamación de las cuotas debidas incluyendo en dicha preferencia todas las cuotas reclamadas en tal demanda, esto es, 13.729,96 euros. En esto sí será susceptible de anotación preventiva. No ocurre así en relación a las cantidades (sin determinar) que venzan con posterioridad hasta que se haga efectivo el pago de la deuda.

En conclusión tiene razón la registradora cuando considera que la preferencia del crédito de la comunidad debe limitarse a la cuantía debida en el año en curso (cuando se interpone la demanda) y en los tres años anteriores y que debe estar perfectamente determinada. Pero eso supone la denegación del acceso al Registro de la expresión «las cuotas que venzan con posterioridad hasta que se haga efectivo el pago de la deuda», dada su indeterminación, pero nada impide anotar preventivamente la declaración judicial de preferencia de las cantidades reclamadas en la demanda, esto es, 13.729,96 euros, pues son cantidades concretas a las que se extiende la declaración judicial de preferencia, siempre que el presentante se conforme con la anotación parcial (artículo 434 del Reglamento Hipotecario).

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11276.pdf>

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)

Registro de Alicante n.º 4

HIPOTECA: DEPÓSITO DE CONDICIONES GENERALES

En la Instrucción de 13 de junio de 2019, 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 del mismo Centro Directivo de 20 de diciembre de 2019—, se analizan entre otras cuestiones en relación con todo el conjunto normativo examinado: 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. 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.

De todos los razonamientos anteriores se desprende inequívocamente que 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, de modo que, como establece la mencionada Instrucción, en el supuesto de que se compruebe, por el notario o por el registrador, que una condición general no ha sido depositada, deberán notificárselo al Ministerio de Justicia, en cumplimiento de su deber general de colaboración con la Administración, para que éste proceda en la forma establecida en el artículo 24 de la Ley 7/1998, sobre condiciones generales de la contratación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11277.pdf>

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)

Registro de Girona n.º 3**DOCUMENTOS JUDICIALES: CALIFICACIÓN DE LA COMPETENCIA TERRITORIAL**

En relación al alcance de la calificación del registrador, cabe reiterar que los registradores tienen dentro de su ámbito de competencia la calificación de documentos judiciales (ex artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario).

Es cierto, que la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 24 de octubre de 2014, invocando a su vez Resoluciones de 2 de octubre de 2009 y 8 de noviembre de 2013, ya declaró que la Ley de Enjuiciamiento Civil adopta como norma general el carácter dispositivo de las normas sobre competencia territorial, exceptuándose de esa disponibilidad las reglas atributivas de competencia territorial a las que la Ley atribuya expresamente carácter imperativo (artículo 54.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), siendo la falta de competencia territorial apreciable de oficio por el juez (artículo 58 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Deben distinguirse los siguientes supuestos: a) Aquellos que son apreciables de oficio por el juez, por estar basados en motivos de orden público que por constituir todos ellos un presupuesto esencial del proceso, su infracción puede provocar la nulidad del acto; b) Aquellos otros supuestos de carácter dispositivo, basados en motivos de orden privado.

No procede ya la calificación registral por las cuestiones a que se refiere el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, cuando tales cuestiones han sido ventiladas específicamente dentro de los cauces procesales oportunos y con las debidas garantías, existiendo al respecto un pronunciamiento judicial expreso y firme, pues en otro caso se contravendría el principio constitucional de tutela efectiva (artículo 24 de la Constitución). Así ocurre en el presente caso, donde la cuestión de competencia territorial fue planteado por interlocutoria del Juzgado de Primera Instancia de Girona número 5 frente al de La Bisbal número 3, habiendo sido objeto de auto firme dictado por la Audiencia Provincial de Girona.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11278.pdf>

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 7 DE JULIO DE 2021)

Registro de Sitges**RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO**

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

Por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados. No puede por tanto estimarse la pretensión de que se rectifiquen asientos que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11279.pdf>

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 8 DE JULIO DE 2021)

Registro de Ortigueira

UNIONES DE HECHO: ORGANIZACIÓN DE RÉGIMEN ECONÓMICO

Los convivientes pueden alcanzar pactos tendentes a regular las consecuencias patrimoniales de su unión, siempre que no sean contrarias a los referidos límites generales. Así, podrán pactar válidamente entre ellos que les sean de aplicación las normas que disciplinan, en general, los distintos regímenes económicos matrimoniales, y en concreto el de la sociedad de gananciales, bien por remisión a los artículos que regulan dicho régimen económico matrimonial, bien por la adopción de pactos concretos que traduzcan en el convenio entre convivientes las normas de la sociedad de gananciales. No obstante, no está regulada en las leyes una aplicación genérica y en bloque del estatuto ganancial al régimen de convivencia, incluso cuando haya sido objeto de un pacto expreso de remisión. En este sentido, resulta difícil extender una organización jurídica basada en el carácter público del estatuto conyugal a unas relaciones personales que, desde el punto de vista jurídico –no así desde el social–, destacan precisamente, por lo contrario.

Mediante pacto expreso se puede admitir la posibilidad de que los convivientes, valiéndose de los medios de transmisión ordinarios –sea permuta, donación, sociedad civil o incluso irregular–, puedan conseguir que todos o parte de los bienes de titularidad de uno de ellos lleguen a pertenecer a ambos «pro indiviso», sujetándose a las normas generales de la comunidad ordinaria y de la contratación. Junto a lo anterior es evidente que en el momento de adquirir un bien o derecho concreto puede adquirirse en comunidad por ambos convivientes, versando dichos pactos sobre bienes o derechos concretos. Cabe una comunidad de bienes entre los convivientes, si queda acreditado que tenían una inequívoca voluntad de hacer común la vivienda. De no acreditarse el pacto expreso o tácito de constitución de una comunidad, deviene obligado concluir su inexistencia. A falta de pacto expreso, las participaciones en esa comunidad serán por partes iguales.

El régimen de la sociedad de gananciales no resulta de aplicación a los efectos de la publicidad «erga omnes» consustancial al Registro de la Propiedad, a pesar de haber sido pactado expresamente, sin que pueda admitirse lo que ha sido calificado por algún sector doctrinal y jurisprudencial como «matrimonio parcial», limitado únicamente a los efectos económicos; si bien ello no obsta para que, en aras a la voluntad expresamente declarada de los convivientes de hacer comunes los bienes adquiridos durante la convivencia, puedan éstos inscribirse a nombre de aquéllos, pero deberá realizarse por medio de figuras como la de la sociedad particular, universal o la comunidad de bienes. A estas consideraciones debe añadirse que el régimen de gananciales no sólo afecta a los derechos y obligaciones de los cónyuges entre sí, sino que se proyecta a las relaciones con terceros y en el tráfico jurídico, por lo que requiere dotar a dicho régimen de la suficiente publicidad mediante el correspondiente registro jurídico.

En el ámbito del Derecho Foral Gallego la aplicación de un régimen económico a la pareja de hecho requiere necesariamente una manifestación de voluntad expresa en los términos permitidos por el apartado 3 de la disposición adicional tercera de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de modo que no cabe considerar que, en defecto de esa explícita manifestación de voluntad, pueda aplicarse «in integrum» el régimen de gananciales a que remite el artículo 171 de dicha ley.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/08/pdfs/BOE-A-2021-11351.pdf>

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 8 DE JULIO DE 2021)

Registro de Sabadell n.º 4

PRINCIPIO DE PRIORIDAD: ORDEN EN EL DESPACHO DE DOCUMENTOS

En el supuesto de este expediente, el documento presentado en primer lugar y cuya calificación negativa se encuentra recurrida es una escritura de compraventa de una participación indivisa en ejercicio de un derecho de opción de compra inscrito. El título posterior, y cuya suspensión de calificación es objeto de este recurso, es una escritura en la que los concedentes de la opción rectifican las participaciones que en su día se transmitieron y que constituyen el objeto del derecho de opción.

Por lo tanto, pueden considerarse títulos cuanto menos conexos y, en consecuencia, no puede dejar de aplicarse el principio de prioridad en su aspecto formal que impone al registrador, como norma general, que guarde en el despacho de los documentos presentados relativos a una misma finca el orden cronológico que resulte de su presentación en el Registro. Por ello, debe considerarse correcta la actuación del registrador de suspender la calificación del segundo documento presentado hasta en tanto se resuelva el recurso planteado respecto del primero.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/08/pdfs/BOE-A-2021-11353.pdf>

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 8 DE JULIO DE 2021)

Registro de Arganda del Rey n.º 1

PROCEDIMIENTO ART. 201.1 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

En cuanto al momento en el que han de manifestarse las dudas de identidad de la finca, este Centro Directivo, ya ha manifestado, de forma reiterada que se hace preciso cohonestar el contenido de ambas normas para determinar el contenido y alcance de la certificación que debe expedirse al comienzo del procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y la extensión, en su caso, de la correspondiente anotación preventiva. Como ya señaló esta Dirección General en la Resolución de 27 de junio de 2016, la expresión de dudas de identidad al comienzo del procedimiento, no impide continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los posibles afectados.

Por otra parte, y en cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Debe considerarse la circunstancia de que de los asientos del Registro ya resulta la constancia registral de las referencias catastrales que constan atribuidas a distintas fincas simultáneamente.

Procede, en consecuencia, recordar la doctrina de este Centro Directivo sobre el valor que tiene la posible incorporación de las referencias catastrales a la descripción registral de los inmuebles. La constancia en el Registro de los datos de identificación catastrales es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. Tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo).

En el caso de este expediente, las dudas de identidad han sido manifestadas por la registradora una vez presentada para su inscripción el acta de conclusión del expediente notarial de rectificación de descripción de fincas. Resulta relevante destacar que en el acta de inicio para la tramitación del expediente, que fue presentada en el Registro para la expedición de la certificación prevenida en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, se relacionaban todas y cada una de las parcelas catastrales con las que se corresponden la finca.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/08/pdfs/BOE-A-2021-11354.pdf>

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 8 DE JULIO DE 2021)

Registro de Madrid n.º 3

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001

El primer defecto invocado por el registrador no puede mantenerse, pues no hay precepto alguno —en la legislación notarial, ni en la legislación hipotecaria, ni en general en el ordenamiento jurídico—, por el cual se atribuya al registrador la función o potestad de fiscalizar la actuación del notario en materia de prevención del blanqueo de capitales ni en materia de determinación y expresión de la titularidad real.

En el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada se limita a expresar que el interviniente en representación de la sociedad vendedora actúa «en virtud de poder especial conferido, específicamente para la finca objeto de la presente, en escritura otorgada el día veintidós de septiembre de dos mil veinte ante el Notario de (...), con el número de protocolo (...), cuya copia autorizada he tenido a la vista». Por ello debe concluirse que esta reseña del documento auténtico del que resulta la representación no expresa las circunstancias precisas para que el registrador pueda revisar que el título autorizado permite corroborar que el notario ha ejercido su función de valoración de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/08/pdfs/BOE-A-2021-11355.pdf>

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Registro de Vigo n.º 2

PROCEDIMIENTO DE APREMIO FISCAL: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL ACTA DE ADJUDICACIÓN

La resolución de este expediente debe comenzar por recordar la doctrina mantenida por este Centro Directivo sobre el alcance de la calificación registral del acto administrativo. Como señala la Resolución de 3 de septiembre de 2019, 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).

El propio artículo 51.9.a del Reglamento Hipotecario exige expresamente la constancia de la circunstancia de la mayoría de edad o, «en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de estar casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre, apellidos y domicilio del otro cónyuge». En el presente expediente se pretende la inscripción dominical de un inmueble por virtud de una adjudicación administrativa, derecho de propiedad que evidentemente queda afectado por el estado civil del adjudicatario y, caso de estar casado, por el régimen económico-matrimonial vigente.

Como ya puso de manifiesto la Resolución de este Centro Directivo de 30 de noviembre de 2016, en la certificación de la adjudicación que se remite al Registro han de constar con claridad todas las circunstancias que afecten a los trámites esenciales del procedimiento, entre los que se encuentran los señalados por la registradora.

La falta de mención específica en el citado precepto reglamentario de este extremo no es suficiente para que el recurso prospere, pues, como ya declarara la Resolución de 22 de junio de 1989, y han reiterado otras posteriores como las de 14 de octubre de 1996 y 27 de enero de 1998, como regla general es necesaria la firmeza en vía administrativa para que los actos administrativos que implican una mutación jurídico- real inmobiliaria sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad. La Resolución de 29 de enero de 2009 enfatiza la idea de que la firmeza de la resolución administrativa es un requisito esencial para practicar cualquier asiento de cancelación en el Registro. Así se deduce claramente del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, no cabe sino confirmar el defecto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12217.pdf>

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Registro de Jerez de la Frontera n.º 1

CONJUNTOS INMOBILIARIOS: RÉGIMEN JURÍDICO

En la legislación vigente debe diferenciarse entre dos instituciones distintas: el complejo inmobiliario y la propiedad horizontal, sin perjuicio de las conexiones existentes entre ambas y de la aplicación de algunas normas de la propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios. La regulación de estos últimos - como ya se ha expuesto- se encuentra en el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal de 21 de julio de 1960, introducido por la Ley 8/1999, de 6 de abril, y también en los artículos 26, apartados 4, 5 y 6, y 65.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Bajo el calificativo de «tumbada» que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse (indebidamente), situaciones que responden a ambos tipos, el de complejo inmobiliario con fincas o edificaciones jurídica y físicamente independientes, pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en las que el suelo es elemento común y a las que se atribuye dicho adjetivo tan sólo en razón de la distribución de los elementos que la integran que no se superponen en planos horizontales sino que se sitúan en el mismo plano horizontal. La formación de las fincas que pasan a ser elementos privativos en un complejo inmobiliario en cuanto crean nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada a las que se vincula en comunidad «ob rem» otros elementos, que pueden ser también porciones de suelo como otras parcelas o viales, evidentemente ha de equipararse a una parcelación a los efectos de exigir para su inscripción la correspondiente licencia si la normativa sustantiva aplicable exige tal requisito (cfr. artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

No hay duda de que en el presente caso nos encontramos ante un complejo inmobiliario privado de los referidos en el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal. La concurrencia de las circunstancias previstas por el artículo 24.1 de la Ley sobre propiedad horizontal determina la existencia de un complejo inmobiliario y con ello la aplicación de las disposiciones de tal ley, aunque no haya sido otorgado título constitutivo del complejo, pues tal y como declara el Tribunal Supremo y así resulta de la misma Ley sobre propiedad horizontal (cfr. artículos 2.b) y 24.1 y.4), el título constitutivo no es elemento esencial para la existencia y funcionamiento de un conjunto inmobiliario. En el presente caso se cumple el requisito de estar integrado el conjunto arquitectónico por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí y cuyo destino principal es de vivienda o locales (locales en este caso), con la especialidad de que sus titulares participan, como derecho objetivamente vinculado a la respectiva finca independiente, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, sean viales, instalaciones o tan sólo servicios (en este caso ciertos servicios y servidumbres). Es decir, que lo común son esos elementos accesorios, no la finca a la que se vincula la cuota o participación en ellos que han de ser fincas independientes (cfr. Resolución de 12 de noviembre de 2020). Adicionalmente, en el caso del presente recurso, la existencia de tal complejo no solo es una situación fáctica, sino que resulta del historial registral mismo.

El artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal prevé en su párrafo segundo dos esquemas de organización de los complejos: la comunidad de propietarios única o la agrupación de comunidades de propietarios, también denominada «supracomunidad», sin perjuicio de la posibilidad de adoptar otros esquemas conforme a lo permitido por el apartado 4. A la vista de lo anterior, se puede concluir que la situación jurídica existente es la de un complejo inmobiliario integrado por tres edificaciones distintas destinadas a locales comerciales y organizado como una agrupación de comunidades al amparo de lo previsto por el artículo 2.2.b) de la Ley sobre propiedad horizontal. Consecuencia de esto, resulta la aplicación de lo previsto por el mismo artículo 24 en su apartado 3 En definitiva, se trata de acuerdos que en modo alguno afectan a «los elementos inmobiliarios, servicios, instalaciones y servicios comunes» del complejo inmobiliario, únicas cuestiones sobre las que se extiende la competencia de los órganos de gobierno

de la comunidad agrupada y para cuya adopción se exige la observancia de las normas previstas por el artículo 24.3.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12218.pdf>

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Registro de Madrid n.º 23

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN E IDENTIDAD DE LA HIPOTECA EJECUTADA

Este Centro Directivo tiene declarado ya desde clásicas Resoluciones como la de 27 de noviembre de 1961, dictada en relación a la antigua regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria, cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia, alcanzando valor de notificación formal y consecuentemente función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores a la misma conforme a lo dispuesto en los artículos 132.2.º y 134.1.º de la Ley Hipotecaria. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (véase Resoluciones señaladas en los «Vistos») no cabe duda de que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, dado el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (artículo 1875 del Código Civil y artículos 130 y 145 de la Ley Hipotecaria).

Por ello, no puede procederse a la inscripción del testimonio del auto de adjudicación y al mandamiento de cancelación de cargas, si resulta que se ha llevado a cabo la ejecución de una hipoteca distinta de aquélla para la que se expidió certificación de cargas en el procedimiento.

Ahora bien, debe considerarse que el defecto es subsanable. La regla general es la subsanabilidad de los trámites procesales, dada la limitación de las causas de nulidad de los actos procesales (Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2012, de 17 de abril). Sólo se produce la nulidad de pleno derecho de los actos judiciales cuando se han realizado con manifiesta falta de jurisdicción o competencia objetiva funcional, cuando se realizan bajo violencia o intimidación y cuando se prescinde total o parcialmente de las normas de procedimiento establecidas por la Ley con infracción de los principios de audiencia, asistencia y defensa, y en los demás supuestos que establece el artículo 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12220.pdf>

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Registro de Sanlúcar la Mayor n.º 2

REPRESENTACIÓN ORGÁNICA: ADMINISTRADOR DE SOCIEDAD CON CARGO NO INSCRITO

Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que el nombramiento de los administradores surte sus efectos desde el momento de la aceptación, ya que la inscripción del mismo en el Registro Mercantil aparece configurada como obligatoria pero no tiene carácter constitutivo y que, por tanto, el incumplimiento de la obligación de inscribir no determina por sí solo la invalidez o ineficacia de lo realizado por el administrador antes de producirse la inscripción. La circunstancia de que sea obligatoria la inscripción en el Registro Mercantil de los nombramientos de cargos sociales o poderes generales (cfr. artículo 94.1.5.^a del Reglamento del Registro Mercantil) no significa que dicha inscripción en aquel Registro deba realizarse necesariamente con carácter previo para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos o contratos otorgados en ejercicio de dicha representación.

Para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

En el presente caso es indudable que el notario ha emitido, conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, el juicio que le compete sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas por el administrador de la sociedad vendedora para otorgar la compraventa objeto de la escritura que autoriza y ese juicio incluye el examen de la validez y vigencia de tal nombramiento -según los medios de que dispone para ello- y su congruencia con aquel acto o negocio. Es indudable que el testimonio en relación que hace de determinados extremos de la escritura de nombramiento del administrador (afirmando que fue nombrado por unanimidad en la junta general extraordinaria y universal indicada, que el cargo fue aceptado por el compareciente en la misma junta y que se realizó la oportuna comunicación al anterior administrador único sin que éste se opusiera al nombramiento), tiene la precisión necesaria y es suficiente para que no quepan dudas de que el notario ha ejercido el control que la Ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas. Y, por ello, la registradora puede apreciar que el título autorizado contiene los elementos que permiten corroborar que el notario ha ejercido dicho control.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12221.pdf>

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Registro de Conil de la Frontera

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

Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria. En el expediente del 199 LH 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 fundamenta su nota de calificación en la falta de correspondencia de la finca registral con las dos representaciones gráficas catastrales aportadas, atendiendo a la circunstancia de existir una parcela catastral entre ambas, por lo que se trataría de una finca discontinua, no constando este extremo en el Registro.

En aplicación de estos criterios, se concluye en la Resolución de 3 de junio de 2020 que no se puede suspender 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. En cuanto a la circunstancia de estar formada la finca por porciones no colindantes, por resultar dicha configuración de una previa operación de segregación, según alega el recurrente, en principio, ello no es obstativo a la tramitación del procedimiento para la inscripción de la representación gráfica. A lo cual cabe añadir la insuficiente fundamentación de la nota de calificación, ya que se limita a expresar la no colindancia de las parcelas catastrales.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12223.pdf>

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Registro de Madrid n.º 2

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS

Este Centro Directivo ha exigido como elemento necesario para completar la descripción del edificio la individualización de la superficie correspondiente a cada planta y la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales. En consecuencia, debe precisarse el alcance de la modificación descriptiva que resulta del certificado del arquitecto y que se recoge en la escritura.

La Ley no establece ninguna jerarquía o preferencia de medios de acreditación, por lo que el interesado puede optar por cualquiera de los cuatro medios que establecen dichos preceptos, puesto que no se señala ningún medio preferente, sino que se emplean fórmulas disyuntivas o alternativas, al decir en el párrafo a) del apartado 4 del artículo 20 del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo que “se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva (de las antiguas a que se refiere) que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título”.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se haya presentado en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

En referencia a la sucesión de declaraciones de ampliación, no existe precepto legal alguno que impida acceder a la declaración de una obra nueva antigua, o su ampliación o ampliaciones sin que haya transcurrido entre ellas determinado lapso temporal. Este mero hecho no por sí solo no es suficiente para rechazar la inscripción.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12224.pdf>

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Registro de Mijas n.º 2

SENTENCIAS DE CONDENA: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA: FIRMEZA

Este Centro Directivo tiene declarado que las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro, si de éste 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. Pero a diferencia de las sentencias declarativas o constitutivas, las sentencias de condena requieren para su eficacia plena, y por tanto para su acceso registral, la tramitación del correspondiente proceso de ejecución. Cuando la sentencia como en el presente caso impone una obligación de hacer, consistente en emitir una determinada declaración de voluntad negocial, no es aquélla el título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo. En este caso la sentencia no es presupuesto directo de su inscripción, sino de la legitimación del juez para proceder, en ejercicio de su potestad jurisdiccional a su ejecución específica, supliendo la inactividad o resistencia del condenado.

En consecuencia, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad las declaraciones de voluntad dictadas por el juez en sustitución forzosa del obligado, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio; pero en nada suplen a la declaración de voluntad del demandante, que deberá someterse a las reglas generales de formalización en escritura pública (cfr. artículos 1217, 1218, 1279 y 1280 del Código Civil, 3 de la Ley Hipotecaria y 143 y 144 del Reglamento Notarial). Por todo ello, lo procedente es entender que la Ley de Enjuiciamiento Civil no dispone la inscripción directa de los documentos presentados, sino que la nueva forma de ejecución procesal permite al demandante otorgar la escritura compareciendo ante el notario por sí solo, apoyándose en los testimonios de la sentencia y del auto que suple la voluntad del demandado. El auto del artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tan sólo viene a hacer innecesaria la comparecencia de la autoridad judicial en el otorgamiento del negocio o contrato de la persona cuya voluntad ha sido suplida judicialmente.

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. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid. «Vistos»), sólo el juzgado ante

el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12225.pdf>

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Registro de Álora

CAPITULACIONES MATRIMONIALES: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo en Resoluciones de 13 de febrero, 15 de septiembre y 9 de octubre de 2020, en Derecho español, en caso de que se haya pactado el régimen económico–matrimonial de separación de bienes, es necesario acreditar la previa indicación en el Registro Civil de la escritura de capitulaciones matrimoniales para que un bien adquirido mediante compraventa por uno de los cónyuges pueda ser inscrito con carácter privativo a su favor.

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 (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. En caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.

En el presente caso se han aportado las capitulaciones autorizadas por notario belga, pero no se acredita la inscripción de las mismas en el referido Registro Central de contratos de matrimonio, ni la mención de las mismas en el acta de matrimonio, de acuerdo con el Derecho belga. Por ello, el defecto debe ser confirmado.

Por último, respecto de las alegaciones de la recurrente sobre el hecho de que se hayan inscrito escrituras semejantes en el Registro de la Propiedad de Marbella, debe recordar que, como ha reiterado este Centro Directivo, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, y ello por aplicación del principio de independencia en ese ejercicio de su función.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12226.pdf>

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Registro de Álora

CAPITULACIONES MATRIMONIALES: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo en Resoluciones de 13 de febrero, 15 de septiembre y 9 de octubre de 2020, en Derecho español, en caso de que se haya pactado el régimen económico–matrimonial de separación de bienes, es necesario acreditar la previa indicación en el Registro Civil de la escritura de capitulaciones matrimoniales para que un bien adquirido mediante compraventa por uno de los cónyuges pueda ser inscrito con carácter privativo a su favor.

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 (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. En caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.

En el presente caso se han aportado las capitulaciones autorizadas por notario belga, pero no se acredita la inscripción de las mismas en el referido Registro Central de contratos de matrimonio, ni la mención de las mismas en el acta de matrimonio, de acuerdo con el Derecho belga. Por ello, el defecto debe ser confirmado.

Por último, respecto de las alegaciones de la recurrente sobre el hecho de que se hayan inscrito escrituras semejantes en el Registro de la Propiedad de Marbella, debe recordar que, como ha reiterado este Centro Directivo, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, y ello por aplicación del principio de independencia en ese ejercicio de su función.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12227.pdf>

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Registro de Escalona

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: RECTIFICACIÓN DE LA ESCRITURA INSCRITA

Este Centro Directivo ha manifestado (cfr., entre otras, la Resoluciones de 6 de julio de 2006, 28 de noviembre de 2013 y 5 de septiembre de 2016) que, como principio general, se pueden alterar los términos de una escritura cuando estos no se ajustan a la realidad, haciendo posible la rectificación o aclaración y el posterior acceso de la misma al Registro, sin que sea necesario un determinado pronunciamiento judicial. No obstante, tal alteración siempre ha de estar sujeta al hecho de que quede suficientemente causalizado el acto correspondiente (artículos 1261 y 1275 del Código Civil y 2 de la Ley Hipotecaria) y, consiguientemente, la razón de la modificación o rectificación.

En definitiva, nada impide que se modifique o se deje sin efecto un título inscrito con el consentimiento de todos los titulares (ex artículo 82 de la Ley Hipotecaria) con base en el error de consentimiento o de la declaración de voluntad de los otorgantes; ahora bien, con su propia prioridad y dejando a salvo los derechos de los terceros (cfr. artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria).

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12228.pdf>

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Registro de Barcelona n.º 14**OBRA NUEVA: INSCRIPCIÓN FINAL DE OBRA QUE RECTIFICA LA OBRA EN CONSTRUCCIÓN**

Resulta también de los antecedentes registrales que, en la inscripción de la declaración de la obra nueva en construcción, se especifica que «la ocupación del edificio en planta baja corresponde con tres mil ochocientos sesenta y cuatro metros veintinueve decímetros cuadrados, el resto de superficie no edificada se destina a espacio privado de uso público -mil noventa metros setenta y un decímetros cuadrados». De igual modo, el contenido de la servidumbre quedó concretado en el cuerpo de tal inscripción. Es decir, según la inscripción de obra nueva en construcción, la superficie total afectada por el espacio de uso público es de mil noventa metros cuadrados y setenta y un decímetros cuadrados, que coincide con la parte no edificada en planta baja.

El objeto del presente recurso consiste, por tanto, en determinar si cabe inscribir el final de obra del edificio declarado en construcción respecto de la referida finca, al modificarse la superficie del solar, pero sin aumentar la parte del mismo ocupado en planta por la edificación, y sin alterar la determinación y concreción de la servidumbre de uso público respecto de la parte del solar no ocupado por la planta de la edificación referida.

La licencia de primera ocupación, por ser anterior, no ampara, en el presente caso, la rectificación de la obra nueva que se pretende inscribir en lo relativo a la determinación del espacio privado de uso público conforme a la referida servidumbre técnica de uso público; y, la manifestación del técnico competente se encuentra en aparente contradicción con los pronunciamientos de los asientos registrales, en tanto en cuanto según los términos de la inscripción de la servidumbre debe interpretarse que ésta afecta a la totalidad del suelo libre de edificación.

Es doctrina uniforme de este Centro Directivo que sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque solo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial.

Por tanto, el defecto recurrido debe ser confirmado, puesto que la alteración en la descripción tanto del solar como de la obra de nueva debe necesariamente conllevar una nueva y completa descripción del objeto y contenido de la servidumbre de uso público, al quedar necesariamente afectada por las referidas rectificaciones, con la correspondiente conformidad municipal. No obstante, a solicitud de los interesados, cabe inscripción parcial, excluyendo el exceso de cabida.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12229.pdf>

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Registro de Valencia n.º 17**REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001**

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. Tampoco está vinculado por la calificación efectuada sobre el mismo título por otro registrador aunque este haya sido inscrito.

Para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación autentica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo con la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha abordado en numerosas ocasiones la cuestión del juicio de suficiencia emitido con ciertas fórmulas o expresiones que han sido calificadas negativamente por el registrador en cuanto a su especificación. Según dicha doctrina, las exigencias del juicio de suficiencia no se cumplen si se relacionan de forma lacónica o genérica las facultades representativas del apoderado o representante, si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que –a falta de reseña, si quiera somera, de las facultades acreditadas– se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza.

En este caso no se emplea una expresión genérica, ambigua o imprecisa, sino que, por el contrario, es expresa y concreta, especificando que se trata de una dación en pago de deuda y los pactos contenidos en la misma; los pactos que se escrituran son los propios y complementarios de una dación en pago de deuda, tales como la carta de pago, y la cancelación de la hipoteca que garantizaba la deuda, por lo que el juicio es expreso, concreto y coherente con el negocio documentado; por lo que a la vista de estos razonamientos, el juicio de suficiencia que emite el notario autorizante de la escritura calificada incluye datos necesarios para hacer una comparación entre la facultad representativa acreditada y el concreto acto o contrato documentado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12491.pdf>

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Registro de Villafranca del Penedès

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018 y 11 de junio de 2020), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12492.pdf>

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Registro de Almería n.º 5

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS JUDICIALES

Lo primero que debe recordarse es la competencia del registrador para calificar el tracto sucesivo en los documentos judiciales. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los registradores tienen dentro de su ámbito de competencia la calificación de documentos judiciales (ex artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario), 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.

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

Si se tiene en cuenta que la prescripción produce sus efectos jurídicos a favor y en contra de la herencia antes incluso de haber sido aceptada (artículo 1934 del Código Civil), y que ha sido interpuesta la demanda contra la herencia yacente dirigiéndola contra herederos determinados de los titulares registrales entiende este Centro Directivo que sería innecesaria y exagerada la exigencia formal de la designación de un administrador judicial de la herencia yacente que vele por los intereses de ésta.

En cuanto al segundo defecto, relativo a la exigencia de especificación de la justa causa de la prescripción adquisitiva, también debe ser estimado el recurso. La prescripción adquisitiva o

usucapión, declarada en la sentencia firme presentada en el Registro, en sí misma es la causa o título que debe expresarse en la inscripción. La existencia o no de justo título civil para la prescripción, y si es una prescripción ordinaria o extraordinaria, es una cuestión que habrá valorado el juez al adoptar su decisión, sin que el registrador pueda revisar, al tratarse -esta sí- de una cuestión de fondo.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12493.pdf>

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Registro de Irún

PROPIEDAD HORIZONTAL: COMPLEJO INMOBILIARIO YA EXISTENTE DE HECHO

En cuanto al primero de los defectos señalados, esto es, la necesidad de la autorización unánime de todos los propietarios de las fincas que forman parte del complejo inmobiliario que se pretende inscribir, es correcta la motivación del registrador cuando señala la exigencia del párrafo sexto del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, en relación con el artículo 24.1 del mismo cuerpo legal introducido por la Ley 8/1999 de 6 de abril, por el cual, los acuerdos de la junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas: «(...) Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, 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, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación». En la constitución formal que ahora se regulariza, además, se aprueban unos estatutos con la delimitación de los bienes y elementos y servicios comunes y las cuotas de participación de cada parcela –que recordemos se aplicaban de facto desde el acuerdo de 1999–, siendo exigible, como señala el registrador y advierte el notario, la unanimidad para formalizar la inscripción registral de la comunidad.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 2020, resuelve sobre un supuesto semejante al presente, en el que existiendo una comunidad de propietarios de hecho se impugnó un acuerdo de formalización de la constitución de la comunidad por falta de la unanimidad. El Alto Tribunal declara la posibilidad de que haya situaciones regidas por las normas de la propiedad horizontal sin que haya habido un título constitutivo de la misma, y así lo reconoce el artículo 2 de la Ley. En el caso resuelto en esta STS, el acuerdo impugnado solo pretendía dar forma a una comunidad ya existente, por lo que no era precisa la unanimidad, pues no se pretendía la constitución sino la formalización. En el caso que nos ocupa, el acuerdo solo pretende dar forma a una comunidad ya existente, y por tanto no es precisa la unanimidad, ya que no se pretende su constitución sino la formalización de la misma. En consecuencia, debe revocarse este defecto señalado.

En el supuesto concreto de este expediente, concurren las notas definitorias de los fraccionamientos de suelo susceptibles de ser realizados bajo la cobertura jurídica del régimen de comunidad en régimen de propiedad horizontal o en su caso en los complejos inmobiliarios, y en particular, de los contemplados en el artículo 24 de la Ley sobre propiedad horizontal, resultando de aplicación el artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Entender lo contrario

y admitir la pretensión del recurrente supondría eludir el control administrativo, cuya finalidad no es otra que dar respuesta a la preocupación esencial de legislador urbanístico: evitar que se constituya un núcleo de población allí donde antes no lo hubiera, contra las previsiones del planeamiento. Alega el recurrente que no se produce incremento alguno de las parcelas y que corresponde con las licencias dadas en su día, pero, lejos de las alegaciones del recurrente, no se acompaña ni acredita licencia alguna de obras dado que se trata de una comunidad de propietarios de facto, y tampoco resulta acreditado que no haya posibilidad de incremento de las parcelas o de las viviendas que integran la comunidad, lo que se resolvería con una autorización, en este caso, de los dos ayuntamientos de ubicación de los elementos privativos y comunes de la comunidad de propietarios –Irún y Fuenterrabía–. En consecuencia, debe confirmarse este defecto señalado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12496.pdf>

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Registro de Padrón

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018 y 11 de junio de 2020), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12497.pdf>

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Registro de Gijón n.º 5

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

Son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

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 10 de abril de 2017), 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 (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria). Cuando se trata de un defecto o error en el título resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, el cual, como expresó la Resolución de este Centro Directivo de 13 de septiembre de 2005 «es tajante al exigir el consentimiento de los titulares o la oportuna resolución judicial».

No obstante es también criterio de esta Dirección General, que si los errores padecidos en un título inscribible pueden ser comprobados plenamente a través de documento auténticos y fehacientes, que por su naturaleza sean independientes de la voluntad de las partes (documentos que ponen de manifiesto la falta de armonía entre el Registro y la realidad jurídica), bastará la extensión del asiento a petición del interesado, con la presentación de los mismos, y sin que sea necesario entonces acudir a los procedimientos legalmente establecidos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12498.pdf>

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Registro de Pedreguer

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

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. Este principio se consagra en el artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria.

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

No existiendo la conformidad del registrador, la rectificación registral, en el supuesto de existir error, debe realizarse por los cauces generales, exigiéndose la conformidad de todos los interesados o la correspondiente resolución judicial, sin que esta Dirección General pueda pronunciarse al respecto.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12499.pdf>

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Registro de Vigo n.º 2

PROCEDIMIENTO DE APREMIO FISCAL: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL ACTA DE ADJUDICACIÓN

La resolución de este expediente debe comenzar por recordar la doctrina mantenida por este Centro Directivo sobre el alcance de la calificación registral del acto administrativo. Como señala la Resolución de 3 de septiembre de 2019, 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).

El propio artículo 51.9.a del Reglamento Hipotecario exige expresamente la constancia de la circunstancia de la mayoría de edad o, «en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de estar casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre, apellidos y domicilio del otro cónyuge». En el presente expediente se pretende la inscripción dominical de un inmueble por virtud de una adjudicación administrativa, derecho de propiedad que evidentemente queda afectado por el estado civil del adjudicatario y, caso de estar casado, por el régimen económico-matrimonial vigente.

Como ya puso de manifiesto la Resolución de este Centro Directivo de 30 de noviembre de 2016, en la certificación de la adjudicación que se remite al Registro han de constar con claridad todas las circunstancias que afecten a los trámites esenciales del procedimiento, entre los que se encuentran los señalados por la registradora.

La falta de mención específica en el citado precepto reglamentario de este extremo no es suficiente para que el recurso prospere, pues, como ya declarara la Resolución de 22 de junio de 1989, y han reiterado otras posteriores como las de 14 de octubre de 1996 y 27 de enero de 1998, como regla general es necesaria la firmeza en vía administrativa para que los actos administrativos que implican una mutación jurídico- real inmobiliaria sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad. La Resolución de 29 de enero de 2009 enfatiza la idea de que la firmeza de la resolución administrativa es un requisito esencial para practicar cualquier asiento de cancelación en el Registro. Así se deduce claramente del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, no cabe sino confirmar el defecto.

En el ámbito de los procedimientos administrativos, el artículo 5.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone que: «El órgano competente para la tramitación del procedimiento deberá incorporar al expediente administrativo acreditación de la condición de representante y de los poderes que tiene reconocidos en dicho momento. El documento electrónico que acredite el resultado de la consulta al registro electrónico de apoderamientos correspondiente tendrá la condición de acreditación a estos efectos». Esta representación podrá resultar de diferentes títulos. En el caso de una persona física, además de los supuestos de representación legal, el apoderamiento voluntario para actuar podrá haberse otorgado mediante comparecencia «apud acta» (artículo 5.4 de la misma ley), mediante escritura notarial o mediante apoderamiento inscrito en el Registro Electrónico de

Apoderamientos que regula el artículo 6 de la Ley 39/2015. Entra dentro del ámbito de la calificación registral la comprobación de que estas circunstancias consten claramente en el título que se presenta a inscripción. Por tanto, el defecto debe confirmarse.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12501.pdf>

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Registro de Madrid n.º 18

LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE DOS CIUDADANOS EXTRANJEROS RESIDENTES EN ESPAÑA: LEGISLACIÓN APLICABLE

Como señala el registrador, teniendo ambos cónyuges su residencia en España, su divorcio, en base al señalado artículo 3 del Reglamento 2201/2000 (la referencia a este Reglamento, a partir del 1 de agosto de 2022, que entrará en aplicación, debe entenderse hecha al Reglamento (UE) 2019/1111, de 25 de junio. Bruselas II ter), se somete a las reglas de competencia establecidas en dicho Reglamento. Las normas competenciales, conducen por tanto al ordenamiento español y concretamente a las procesales establecidas en el artículo 22 de la Ley Orgánica 6/1985, del Poder Judicial, y 36.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y de ser aplicables los artículos 86 y 87 del Código Civil y 54 de la Ley del Notariado.

El divorcio celebrado de acuerdo con la normativa del foro será objeto de inscripción en el Registro Civil español, para su eficacia frente a terceros y, por tanto, como requisito previo a la inscripción de la liquidación del régimen económico matrimonial subsiguiente.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12502.pdf>

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Registro de Olivenza

DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO: CASOS EN QUE UNA DE LAS CUOTAS TIENE CARGAS

El presente recurso tiene como objeto una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por la que, ante el allanamiento de los demandados, se acuerda, en los términos propuestos en la demanda, la disolución de un condominio sobre una finca, ordenando la división en tres fincas distintas que se adjudicarán a los distintos condueños. El problema radica en que la participación indivisa de uno de los comuneros se hallaba gravada por varias anotaciones de embargo, habiéndose decidido en el fallo que tales cargas pasen a gravar exclusivamente la finca resultante de la división que se adjudica al condueño titular de dicha participación.

Esta Dirección General «ha recogido la doctrina expresada de nuestro Alto Tribunal y así tiene declarado que, dado que la existencia de una hipoteca no afecta a las facultades dispositivas del condómino, no precisa de su consentimiento para llevar a cabo la división y sin perjuicio de

la salvaguarda de su derecho en los términos previstos en el artículo 123 de la Ley Hipotecaria cuando la carga afecta a toda la finca (Resolución de 4 de junio de 2003). Por el contrario, cuando la carga afecta exclusivamente a una cuota, la división implica registralmente y en aplicación del principio de subrogación real, el arrastre de las cargas que pesaban sobre la cuota, a la finca adjudicada (Resolución de 27 de abril de 2000) por así disponerlo el artículo 399 del Código Civil. De este modo se consigue un adecuado equilibrio entre los intereses de las distintas partes y se respeta tanto la facultad de división que corresponde a ambos condóminos como la posición jurídica de los acreedores sin causar un perjuicio a quien no fue parte en los negocios constitutivos de las hipotecas inscritas ni fue responsable de las deudas que derivaron en el embargo de la cuota».

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12503.pdf>

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Registro de Málaga n.º 10

PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA: LICENCIA

OBRA NUEVA: IDENTIFICACIÓN DE LA PORCIÓN OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN

Corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo.

El artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, impone a notarios y registradores, en la autorización e inscripción de escrituras de segregación o división de fincas, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El artículo 28 de la misma ley, por su parte, hace lo propio respecto a las escrituras de declaración de obra nueva, con la salvedad de permitir, en su apartado cuarto, un procedimiento especial de inscripción, sin acreditación de autorización administrativa previa, respecto a las «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes».

Del art. 66 de la LOUA puede deducirse sin dificultad que, en general, la preceptiva licencia urbanística será exigible, en su caso, a efectos de inscripción, para los actos de parcelación, división o segregación que pretendan acceder al Registro de la Propiedad. Contiene, además, una presunción legal de parcelación urbanística, que únicamente podrá ser desvirtuada en el correspondiente procedimiento administrativo o jurisdiccional, por lo que la exigencia de la aportación de la licencia se deduce de los artículos 66.4 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, instaurando un régimen administrativo de intensidad superior a la pura sanción urbanística y se adentra en las exigencias de fiscalización municipal previa a la inscripción en aras a que accedan al Registro sólo los actos válidos y con plena cobertura normativa. De acuerdo con los fundamentos anteriormente expuestos, en el ámbito de la legislación sustantiva andaluza, 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 «cualesquiera otros actos de división» de parcelas o terrenos.

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. En el caso particular de este expediente nos encontramos con varias viviendas adosadas con patio, supuesto similar al de la Resolución de 27 de enero de 2006. En definitiva, en nuestro caso la edificación realizada se encuentra amparada en la licencia de obras (y también licencia de ocupación) en la que se contemplan los elementos independientes, sin que proceda exigir adicionalmente una notificación posterior que está prevista legalmente para la licencia de parcelación, que es la que puede quedar sujeta a la caducidad que recoge los apartados 5 y 6 del artículo 66 de la Ley Ordenación Urbanística de Andalucía.

Respecto a la exigencia de representación gráfica de cada uno de los elementos, y consecuentemente con lo anterior, cabe recordar la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 22 de julio de 2016 y 19 de julio de 2018) que afirma que conforme a los artículos 9.b) y 199 Ley Hipotecaria no es admisible, a efectos de la constancia registral de la representación gráfica, la correspondiente a un elemento en régimen de propiedad horizontal individualmente considerado. Dicha inscripción de representación gráfica de los elementos individuales del régimen de propiedad horizontal sólo se contempla en la Ley Hipotecaria en los casos de inscripción de una obra nueva, en los que tal representación se integre junto con la de todos los elementos del régimen en el libro del edificio, según prevé el artículo 202 de la Ley Hipotecaria «in fine». No procede, en definitiva, la exigencia de representación gráfica individualizada de cada uno de los elementos como requisito para la inscripción de la edificación en régimen de división horizontal tumbada, como requisito para la inscripción de la declaración de obra nueva (cfr. artículo 202 Ley Hipotecaria). En coherencia con lo expuesto hasta el momento, tampoco es procedente exigir las coordenadas de la porción de suelo ocupada por cada uno de los elementos independientes.

Por último procede hacer referencia al defecto relativo a que el informe de validación catastral incorporado al título no se encuentra avalado por técnico alguno. Este defecto no puede confirmarse. No se contempla la exigencia de una previa elaboración por técnico de la representación gráfica, lo que por otra parte resulta superfluo toda vez que la validación catastral ya ofrece las garantías necesarias al permitir verificar que la representación gráfica cumple las condiciones del formato y estructura de la información previstas en el Anexo de esta Resolución que permite el intercambio de información entre Registro y Catastro y que la representación gráfica georreferenciada remitida cumple los requisitos establecidos en el párrafo cuarto del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12505.pdf>

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Registro de Sant Vicenç dels Horts n.º 1

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: NECESIDAD DE LA PREVIA SEGREGACIÓN DE LA SUPERFICIE QUE SE ATRIBUYE AL DEMANDANTE POR USUCAPIÓN
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE

Si procede inmatricular dos parcelas por título de prescripción adquisitiva positiva o usucapión, a pesar de que en el propio documento judicial se hace constar que las mismas forman parte y proceden de una finca registral ya inscrita en la que se reconoce que resta superficie. El principio de claridad y determinación de los asientos registrales de los artículos 9, 12 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento de desarrollo, en relación con el principio de tracto sucesivo del artículo 20 del mismo cuerpo legal, exigen que, estando dichas dos fincas comprendidas en una finca matriz ya inscrita, y procediendo ambas de la misma, deban previamente segregarse en cumplimiento de todos los requisitos prevenidos por Ley, pues, de lo contrario, se produciría una doble inmatriculación parcial.

Cabe recordar que el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

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

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12506.pdf>

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Registro de Coria

EXPEDIENTE DE DOMINIO JUDICIAL PARA INMATRICULACIÓN: REQUISITOS

Esta Dirección General ya resolvió recurso contra la calificación de un testimonio firme del auto número 127/2014, en relación con el expediente de dominio de inmatriculación número 175/2013, que había causado el asiento 702 de Diario 62, y que fue calificado negativamente con fecha de 27 de agosto de 2014, siendo objeto de recurso, que fue resuelto el día 15 de diciembre de 2014 («Boletín Oficial del Estado» de fecha 23 de enero de 2015) acordando desestimar el recurso y confirmar la calificación, a excepción de lo relativo a la coincidencia personal de los titulares linderos. Ahora se vuelve a presentar el testimonio firme del auto número 127/2014, en unión de otro auto firme, de fecha 27 de enero de 2021, en el que en su parte dispositiva describe

el inmueble exactamente igual que en el auto inicial, pero aclara o detalla el aspecto relativo a las notificaciones realizadas durante el procedimiento.

Como ya se afirmara en la Resolución de 15 de diciembre de 2014, en el documento judicial se describe la finca a inmatricular con una superficie aproximada de 40 metros cuadrados y 72 metros cuadrados construidos, mientras que en la certificación catastral descriptiva y gráfica se observa una superficie de suelo de 72 metros cuadrados y otra idéntica construida. Y aunque del auto judicial puede deducirse la actualización de la denominación de la calle, la superficie sigue sin corresponder completamente entre el título y la certificación catastral y gráfica aportada. La Ley 13/2015, ha corroborado este requisito exigiendo que en los procedimientos de inmatriculación la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, debe corresponderse con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita (véase artículo 203 de la Ley Hipotecaria).

En el auto objeto del recurso, se determina por un lado que el régimen económico-matrimonial del promovente y su esposa es el legal de gananciales, resulta por otro que en el contrato privado de compra se declararon ya casados, y sin embargo se resuelve la inmatriculación con carácter privativo sin alusión alguna al hecho que determine dicho carácter de la adquisición, siendo, como es sabido, excepcional en el ámbito de la sociedad de gananciales, dada la presunción de ganancialidad, y los rigurosos requisitos que el artículo 95 del Reglamento Hipotecario exige para la inscripción con carácter privativo, sin perjuicio todo ello de la posibilidad de prueba de dicha adquisición en sede judicial, y de la posibilidad de negocios entre cónyuges.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12508.pdf>

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Registro de Antequera

HIPOTECA: CERTIFICADO DE TASACIÓN EN LOS CASOS DE HIPOTECAS CONCEDIDAS POR ENTIDADES QUE NO SEAN DE CRÉDITO

La única cuestión que se plantea en el presente recurso es determinar si en las hipotecas constituidas a favor de entidades distintas de las expresadas en el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, la tasación de la finca hipotecada tiene que ser necesariamente realizada por sociedad de tasación homologada, o puede ser hecha por otro tipo de entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasación de inmuebles.

Las resoluciones antes citadas señalan que para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial incluidos en las escrituras de constitución de hipoteca, resulta imprescindible que se acredite al registrador, a través de la certificación oficial pertinente, la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, para que éste pueda comprobar que el tipo de subasta no es inferior al 75% del valor de dicha tasación (hoy el 100 % tras la reforma de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario). Su infracción implicaría la nulidad de la estipulación correspondiente, lo que la inhabilita para su acceso al Registro de la Propiedad y, por tanto, para permitir el ejercicio de la acción hipotecaria por tales vías procedimentales, de conformidad con el artículo 130 de la Ley Hipotecaria.

Por lo tanto, en los préstamos hipotecarios concedidos por entidades distintas de las expresadas en el artículo 2 de la citada Ley 2/1981, de 25 de marzo, la tasación puede ser realizada por una entidad que no necesariamente sea de las homologadas según la misma, pudiendo ser realizadas por otras entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasación de inmuebles. Es decir, en tales supuestos no se exceptiona la exigencia de la realización de una tasación profesional de la finca o bien hipotecado, pero sí la cualificación oficial de la entidad -como entidad homologada- que realice la tasación, que podrá ser una entidad que no sea necesariamente de las homologadas, pudiendo ser realizada por otras entidades o profesionales, siempre que entre sus funciones figure la de la realización de tasaciones, lo que, a su vez, dependerá de la adecuación de las cualificaciones técnicas de los tasadores a la naturaleza específica del bien objeto de la tasación. A la misma conclusión se llega por aplicación de los artículos 7 de la Ley 2/1981 y 8 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

No procede, sin embargo, entrar ahora a analizar si estas normas alteran la doctrina antes expuesta respecto de las personas o entidades que pueden hacer la tasación hipotecaria, en aquellos supuestos en que sea de aplicación la Ley 5/2019, ya que, sin necesidad de entrar a analizar cuál es el fin predominante del préstamo concedido (Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de abril de 2017), por un lado, ni el prestatario tiene la condición de consumidor ni el préstamo va dirigido a adquirir las fincas gravadas (artículo 2.1.b) de la Ley 5/2019); y, por otro lado, tampoco las fincas hipotecadas pueden calificarse de inmuebles de uso residencial (artículo 2.1.a) de la Ley 5/2019), al tratarse, según el Registro de la Propiedad y la escritura, de fincas rústicas en la que no figuran edificios que puedan tener el destino de vivienda, siquiera fuera segunda o no habitual, pues en su descripción solo figura una mención a la existencia de una casa en estado ruinoso desde 1997, lo que no se considera suficiente para alterar, ni siquiera parcialmente, la naturaleza de los inmuebles gravados.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12509.pdf>

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

Registro de Badajoz n.º 3

HERENCIA: PARTICIÓN REALIZADA POR CONTADOR PARTIDOR DATIVO

El artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que 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, siendo reiterada doctrina de este Centro Directivo.

El artículo 66 de la Ley del Notariado dispone que, tanto la designación de contador-partidor dativo como la aprobación de la partición que éste realice, se formalicen en escritura pública. Por ello, el notario deberá recoger en acta (instrumento público con objeto delimitado claramente por el artículo 17 Ley del Notariado) desde el requerimiento inicial a los distintos trámites que implica el expediente, dándose número al acta con la solicitud o requerimiento inicial de los interesados, y documentándose los sucesivos trámites por diligencias, y, tras la conclusión del expediente, será solo el resultado final del mismo (el nombramiento de contador-partidor o

la aprobación de la partición) lo que se documentará en escritura pública, por imperativo legal; escritura que otorgará el notario por sí y ante sí con base en la previa tramitación documentada en el acta.

Como ya ha afirmado anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 30 de noviembre de 2016 y 19 de febrero de 2021), deben diferenciarse conceptualmente lo que constituye propiamente el proceso de nombramiento del contador-partidor dativo; lo que constituyen propiamente las operaciones particionales que debe realizar este contador-partidor dativo; y, por último, la aprobación por el notario (o el letrado de la Administración de Justicia) de la partición así practicada. Cada una de estas fases diferenciadas deben realizarse con estricto cumplimiento de lo exigido por la normativa. La aprobación notarial de la partición practicada por el contador-partidor supone un expediente específico de jurisdicción voluntaria. También ha afirmado este Centro Directivo que en la vigente Ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria, el artículo 22.2, párrafo segundo, i.f., delimita claramente el ámbito de la calificación registral respecto de los expedientes de jurisdicción voluntaria que se tramitan ante los órganos jurisdiccionales. En relación con la calificación registral de los actos de jurisdicción voluntaria autorizados notarialmente no hay precepto semejante, pero debe tomarse en consideración dicho artículo 22.2. En virtud de lo expuesto, la calificación registral del nombramiento de contador-partidor y de la aprobación de la partición por él practicada abarcará la competencia del notario, la congruencia del resultado de tales actos con el expediente, las formalidades extrínsecas y los obstáculos que surjan del Registro.

En atención a lo expuesto, el defecto cuarto expresado en la calificación registral ha de ser íntegramente confirmado; no solo porque al tiempo de emitirse la nota no constaba, en debida forma, la alegada aprobación notarial, que es subsidiaria de la confirmación expresa de todos los herederos y legatarios y que ha de intentarse previamente (algo que, por cierto, en este caso no consta haber tenido lugar); sino porque esa teórica aprobación ha tenido lugar sin observarse lo prescrito por el citado artículo 66 de la Ley del Notariado, pues como ya se ha expuesto es un expediente distinto y específico que dará lugar a una escritura pública (no una simple diligencia adicional al instrumento que recoge la partición, como ha sucedido con la escritura calificada).

Según el primero de los defectos, relativo a la transformación del usufructo del cónyuge viudo en una atribución en pleno dominio de un porcentaje del inmueble, carece el contador-partidor de facultades para realizarla sin el consentimiento de todos los herederos. En este sentido, es criterio doctrinal unánime que la misión del contador-partidor consiste únicamente –valga la redundancia– en contar y partir, de modo que carece de facultades dispositivas, al ser las suyas simplemente particionales. Es comúnmente admitido es que el contador-partidor no tiene la facultad de realizar la conmutación del usufructo del viudo, pues ello excedería de la facultad de realizar la «simple partición» de la herencia a la que se refiere el artículo 1057 del Código Civil. Por lo demás, en este caso se ordenó en el testamento un legado de usufructo (junto a una «cautela Socini») siendo también criterio unánimemente admitido que el contador-partidor carece de facultad de realizar elección alguna, como tampoco la tiene en general para elegir en los legados alternativos.

El segundo de los defectos invocados por el registrador consiste en que «la adjudicación al cónyuge viudo, a calidad de compensar a los herederos, que también son legitimarios, con un derecho de crédito, excede de las facultades del contador-partidor, además de atentar contra el principio básico de intangibilidad de la legítima». El cumplimiento de la voluntad del causante no exime de la obligación de respetar las reglas imperativas en materia de legítimas, pues en la partición de la herencia el contador-partidor no sólo debe ajustarse a la voluntad del testador, sino también a las normas legales de carácter imperativo, como son las relativas a la intangibilidad de las legítimas (así, Resolución de 18 de mayo de 2012); y este sometimiento ha de darse aunque sean circunstancias posteriores al otorgamiento del testamento las que provocan un desajuste

entre lo querido por el testador y las disposiciones legales, pues en tal caso lo que ha de hacer el contador es partir la herencia ajustándose a la ley (así, Resolución de 20 de septiembre de 2003).

Según el tercer defecto, «(...) la adjudicación al cónyuge viudo de parte del inmueble en pago de una deuda ganancial, implica un acto dispositivo, también vedado al contador partidor, como la realización, en general, de actos dispositivos que exceden de las meras facultades de contar y partir». Debe tenerse en cuenta la Resolución de este Centro Directivo de 22 de julio de 2016, de la que se transcribe parte de su fundamento de Derecho tercero: «la adjudicación de un bien de la herencia a uno de los interesados –la viuda– en pago de una deuda de la sociedad conyugal implica un acto de disposición admisible en el caso de ser los interesados con facultades de libre disposición de sus bienes los que lo convinieran (cfr. artículo 1058 del Código Civil), pero que no puede entenderse comprendida entre las de partir que al contador partidor le vienen asignadas por la ley en su condición de tal (cfr., entre otras, las Resoluciones de 29 de enero de 2013 y 27 de mayo de 2014, entre otras)».

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12737.pdf>

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

Registro de Arganda del Rey n.º 1

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

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

Por tanto, a la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan; todo ello sin perjuicio de la posibilidad de su rectificación, bien mediante el consentimiento del titular del asiento inexacto en virtud de documento público, o bien mediante la oportuna sentencia firme dictada en juicio declarativo contra él entablado.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12738.pdf>

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

Registro de León n.º 2

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD (STS 4 DE MAYO DE 2021)

La doctrina de este Centro Directivo ha sido expuesta en numerosas Resoluciones citadas en los «Vistos», en particular en la Resolución de 9 de abril de 2018 en consulta vinculante sobre

la materia formulado por el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles De España. Doctrina que, como ahora veremos, debemos mantener acomodándola a la reciente Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Tribunal Supremo del Pleno de la Sala de lo Civil, y parte de lo establecido en el artículo 86.1.o de la Ley Hipotecaria. También se había pronunciado esta Dirección General sobre los efectos que en cuanto a la duración y vigencia de la anotación de embargo tiene la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se consideraba (sin perjuicio de lo que se dirá en el último fundamento de Derecho) que ni la certificación ni la nota marginal, que no hace sino consignar registralmente su expedición, suponen en ningún caso la prórroga de la anotación preventiva extendida como consecuencia del mismo procedimiento. Este Centro Directivo mantuvo la posición anterior a pesar de las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 2007, 23 de febrero de 2015 y 7 de julio de 2017.

Sin embargo, la reciente Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, ha fijado la posición jurisprudencial definitiva en esta materia, modificando en parte el criterio de las anteriores sentencias, y recogiendo argumentos de esta Dirección General en aras de la seguridad jurídica. También a dicha doctrina jurisprudencial debe acomodarse ahora la doctrina de este Centro Directivo.

En conclusión, el Tribunal Supremo –acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo– ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este período podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. Por lo que no resultará procedente la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo, cuando haya sido solicitada y emitida certificación de cargas en el procedimiento de ejecución, mientras no transcurra el plazo de cuatro años desde esta última fecha. De tal forma que, mientras no haya transcurrido este plazo, si se presenta en el Registro de la propiedad el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, resultará procedente la inscripción y la cancelación de cargas solicitada, dejando únicamente a salvo las eventuales inscripciones de derechos adquiridos después de que en el registro ya no constara la anotación de embargo por haberse cancelado el asiento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12739.pdf>

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

Registro de Denia n.º 2

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

Procede reiterar, una vez más, la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resolución 7 de junio de 2021) relativa a la inscripción de representaciones gráficas. El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y

201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

El presente recurso debe ser desestimado. En el presente caso, no es suficiente afirmar, como hace el recurrente, que «el documento objeto de la solicitud inscripción, cumple todos los requisitos establecido en virtud de los artículos 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria», pues el documento presentado no es sino el que determina el inicio del procedimiento citado, por lo que por sí mismo no cumple ni puede cumplir los requisitos de tramitación que son predicables no del documento presentado, sino del procedimiento registral que ha de iniciarse en virtud de la solicitud contenida en dicho documento.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12740.pdf>

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

Registro de Valencia n.º 13

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE

El problema a tratar entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española. Este principio, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

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

Respecto a la forma en que deben efectuarse las notificaciones a los posibles interesados, las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impiden que se deba procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía. La reciente Sentencia número 26/2020, de 24 de febrero, de la sala Primera del Tribunal Constitucional, ha vendido a recoger y concretar su doctrina a propósito de la vulneración del artículo 24.1 de la Constitución Española por las notificaciones por edictos reiterando dicho carácter excepcional.

En el supuesto de este expediente, el testimonio presentado no recoge sino el fallo de la sentencia cuya inscripción se pretende, sin que del mismo resulten los datos que el recurrente

expone en su escrito. Así, del citado testimonio no resulta que haya existido emplazamiento de todos los interesados para la celebración de la audiencia previa, ni que se haya producido la designación de herederos respecto de alguno de los titulares registrales, tampoco que se han efectuado numerosos intentos y oficios para identificar a los herederos de las herencias yacentes sin resultado satisfactorio y la forma en que finalmente se hayan realizado de forma que se cumplan los requisitos de notificación antes expuestos.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12741.pdf>

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

Registro de La Zubia

PROPIEDAD HORIZONTAL: CASOS EN LOS QUE PUEDE PRESUMIRSE UNA PARCELACIÓN

Es conocido que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (Sentencias del Tribunal Constitucional números 61/1997, de 20 de marzo –fundamento jurídico 5– y 164/2001, de 11 de julio –fundamento jurídico 4–), lo que en el caso de la Comunidad Autónoma de Andalucía se plasma en el ejercicio de su potestad legislativa mediante la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia (o los requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad las declaraciones de obras referentes a edificaciones consolidadas por su antigüedad), para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro.

De la normativa estatal y autonómica resulta que, en general, la preceptiva licencia urbanística será exigible, en su caso, a efectos de inscripción, para los actos de parcelación, división o segregación o aquellos que puedan considerarse legalmente equiparados que pretendan acceder al Registro de la Propiedad. Como ha señalado en otras ocasiones este Centro Directivo, la división horizontal de un inmueble no implica por sí misma un acto de parcelación que suponga la división de terrenos en dos o más lotes a fin de su edificación ni tampoco de segregación u otros actos de división de terrenos, pues el régimen de propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo como primero de los elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta. Así resulta también del artículo 26.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

Sin embargo, en línea con las resoluciones citadas –cfr. Resolución de 20 de julio de 2020–, 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. Criterio que se encuentra contemplado expresamente en la propia legislación aplicable en este caso en su artículo 66.

En el presente expediente, como señala el registrador, concurren circunstancias que pueden considerarse reveladoras de la existencia de una parcelación. En primer lugar, la asignación de uso exclusivo que se atribuye a los propietarios de las respectivas viviendas que integran la división horizontal, en relación con las respectivas parcelas que ahora se describen en la escritura con

expresión de superficie y linderos. En segundo lugar, se expresa que cada elemento tiene su entrada independiente definida por su calle y número respectivo. En tercer lugar, la configuración parcelaria independiente de los elementos privativos en la cartografía catastral constando que las mismas tienen el carácter de «parcelas construidas sin división horizontal». En cuarto lugar, la distribución del uso del suelo común agota la totalidad de la parcela.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12742.pdf>

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

Registro de Murcia n.º 4

HERENCIA: COLISIÓN ENTRE DERECHO DE TRANSMISIÓN Y SUSTITUCIÓN FIDUCIARIA

El objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que 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, pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente, razón por la que debe rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

En relación con la interpretación de los testamentos hay que tener en cuenta las siguientes reglas: ha de primar el criterio subjetivista, que busca indagar la voluntad real del testador, armonizando en lo posible las distintas cláusulas del testamento, y acudiendo con la debida prudencia a los llamados medios de prueba extrínsecos o circunstancias exteriores o finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta, tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo en diferentes Sentencias.

Que el causante dispuso –y ordenó– en el presente caso una sustitución fideicomisaria en la cláusula sexta de su testamento (no transcrita en la escritura calificada, aunque el testamento fue aportado junto con el título para inscripción) está fuera de toda duda, pues para que exista sustitución fideicomisaria no es absolutamente necesario que el testador utilice esta expresión, bastando con que de su disposición se desprenda inequívocamente la sustitución.

Por consiguiente, debe aplicarse el juego propio de las instituciones del derecho de sucesiones y dar prevalencia a la voluntad del testador (verdadera ley de la sucesión), por lo que la renuncia que efectúa la viuda, como heredera de su hija, a cuantos derechos le pudieran corresponder en la herencia causada por fallecimiento de su padre, para terminar aceptando la herencia como sucesora ab intestato de este causante, en la práctica supone pasar por encima de la aplicación de dicha cláusula testamentaria sexta, en tanto que se impide su eficacia y operativa; en suma, el despliegue de sus efectos; efectos queridos por el testador.

Como ya sostuvo la Resolución de esta Dirección General de 19 de diciembre de 2019, en la que ya se planteó si existiendo una cláusula de sustitución fideicomisaria, ésta resulta preferente o prioritariamente aplicable al derecho de transmisión. No se trata de que una u otra tengan preferencia, sino que los presupuestos de aplicación de una u otra son distintos, toda vez que

aquí el testador ha hecho un llamamiento hereditario sucesivo al fiduciario y fideicomisarios, estableciendo cual ha de ser el destino de sus bienes de manera clara, instituyendo herederos fideicomisarios.

También tiene razón la registradora cuando pone de relieve que, de seguir la tesis mantenida en el título calificado referida a la aplicación del derecho de transmisión, ocurriría que, habiendo renunciado la viuda a la herencia del causante, padre de su fallecida hija y vía derecho de transmisión, ya no podría aceptarla como heredera abintestato de aquel, pues ello sería incompatible con lo dispuesto en el artículo 1009 del Código Civil, según el cual: «El que es llamado a una misma herencia por testamento y abintestato, y la repudia por el primer título, se entiende haberla repudiado por los dos».

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12743.pdf>

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

Registro de Torrox

COMUNIDAD DE BIENES: ARRENDAMIENTO COMO ACTO DE ADMINISTRACIÓN O DE DISPOSICIÓN

Para determinar cuándo el arrendamiento es un acto de administración o de administración extraordinaria o de disposición, el Código Civil fija como criterio especialmente relevante el que atiende a su plazo de duración. Así, dejando ahora al margen las interesantes cuestiones que se han suscitado en torno a la conceptualización —en abstracto— del arrendamiento como acto de administración, a la vista de lo establecido en nuestra legislación en diversas normas (preceptos legales que disciplinan facultades de determinados representantes legales; leyes arrendaticias especiales, etc.), es generalmente admitido que, en principio, el arrendamiento constituye acto de administración o, si se quiere, de extraordinaria administración o de gestión, por lo que bastaría, para su realización, la capacidad general para celebrar tales actos, siendo sólo necesaria la capacidad dispositiva cuando se trate de arrendamientos que por sus estipulaciones, o por su duración, puedan ser considerados actos de disposición o equiparados a éstos (sin perjuicio, eso sí, de que eventualmente alguna norma pueda exigir capacidad dispositiva para concertarlo). El hecho de que el arrendamiento sea inscribible no tiene la trascendencia de transmutar su naturaleza jurídica, de acto de administración en acto de disposición.

En la escritura a que se refiere este expediente se formaliza un contrato de arrendamiento por un plazo de cinco años. No excede por tanto del plazo de seis años que se tiene en cuenta por la jurisprudencia y este Centro Directivo para calificar el arrendamiento como acto de disposición y no de mera administración. Por ello debe concluirse que basta el consentimiento de quienes ostenten la mayoría de intereses en la comunidad para la celebración del arrendamiento (artículo 398 del Código Civil). Esta conclusión no queda empañada por el hecho de que el plazo de duración pactado esté sujeto por pacto a prórrogas automáticas sucesivas, pues para que éstas no se produzcan basta la comunicación por el arrendador al arrendatario de su voluntad de no renovarlo (sin que proceda analizar en este caso la antelación mínima de dicha comunicación según el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12744.pdf>

II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

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

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

Debe recordarse que esta Dirección General ha señalado en Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 y 9 de junio de 2017 que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios. Y esto es lo que precisamente ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, en el que la registradora advierte dudas basadas en la magnitud de la diferencia superficial y en la sospecha de que se englobe una porción colindante.

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. Sin embargo, como se afirmó en la Resolución de 1 de agosto de 2018, «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».

En aplicación de estos criterios, se concluye en la Resolución de 3 de junio de 2020 que no se puede suspender 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. Por ello, debe entenderse que lo procedente es iniciar la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dado que no se aprecian de dudas de identidad sobre la representación gráfica cuya inscripción se solicita, relativas 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 los términos señalados en los anteriores fundamentos. Y sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en el procedimiento. Pero no siendo palmaria, ni evidente, la improcedencia del inicio del expediente previsto en el artículo 199, lo adecuado es iniciarlo, practicar todas las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12745.pdf>

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

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

Como se ha reiterado por esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria. En el expediente del 199 LH 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 registrador, en su nota de calificación se limita a señalar que la descripción registral no recoge ningún dato catastral, requiriendo al interesado la aportación de documentación que ayude a la identificación de la finca, y sin señalar que existe falta de correspondencia entre finca registral y las parcelas catastrales que presumiblemente la integran. 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.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12747.pdf>

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

Registro de Estepona n.º 2

HIPOTECA PARA GARANTIZAR LA FIANZA EXIGIDA EN EL PROCEDIMIENTO PENAL: FORMA DE CANCELACIÓN

Independientemente de la consideración de su naturaleza jurídica, lo cierto es que la hipoteca unilateral una vez inscrita ha de entenderse existente sin perjuicio de los efectos de una posible no aceptación en el procedimiento cancelatorio específico a que se refieren los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario. Por ello la hipoteca tal y como está configurada e inscrita ha de entenderse que recoge ya todos los elementos requeridos para su constitución, sin perjuicio de los efectos que se deriven de la aceptación.

Como ha observado acertadamente la doctrina, la ley no señala un plazo para formalizar la aceptación, limitándose a fijar el de dos meses, desde el requerimiento, para que se pueda cancelar la hipoteca, pero sin fijar plazo alguno para realizar el requerimiento, ni tampoco un plazo máximo distinto para declarar la aceptación, cuando no se haya producido un previo requerimiento.

El artículo 237 del Reglamento Hipotecario, completa la regulación de esta cancelación de las hipotecas unilaterales en relación a dos extremos concretos: en primer lugar, y desde el punto de vista formal, aclaró que para la práctica de la cancelación será preciso el otorgamiento por el dueño de la finca de la correspondiente escritura pública de cancelación (no siendo suficiente su mera solicitud), y, en segundo lugar, añade en relación con el requerimiento del párrafo segundo del artículo 141 de la Ley Hipotecaria que el mismo «determinará expresamente que, transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación de la

hipoteca, podrá cancelarla el dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó».

En el caso de la hipoteca «apud acta», es decir, la constituida en garantía de los resultados de un procedimiento determinado, y otorgada por el hipotecante directamente mediante comparecencia en el juzgado, es claro que no nos encontraríamos ante una hipoteca unilateral ya que la misma se debe entender aceptada por el juez al dictar el auto de aprobación de suficiencia de la fianza (artículos 594 y 596 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal), y exteriorizada tal aprobación mediante la remisión del indicado mandamiento para su inscripción al Registro de la Propiedad. No obstante, en el presente expediente, se considera que por aplicación del principio de protección judicial de los asientos registrales del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, inscrita la hipoteca como «unilateral pendiente de aceptación», y no constando mención ni asiento alguno que refleje el repetido auto de aprobación de su suficiencia, la hipoteca deberá ser tratada jurídicamente como de esa naturaleza unilateral.

En conclusión, debe considerarse que el papel que desempeña el juzgador en este tipo de hipotecas es trascendental, pues como dispone el artículo 9 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal «los Jueces y Tribunales que tengan competencia para conocer de una causa determinada, la tendrán también para todas sus incidencias, para llevar a efecto las providencias de tramitación y para la ejecución de las sentencias, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 801», por lo que en el presente caso, aun cuando la hipoteca conste inscrita como unilateral, su cancelación no podrá verificarse en los términos previstos en los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento, sino adaptándose a las previsiones contenidas en la Ley de Enjuiciamiento Criminal, por lo que será en juez o tribunal quien deberá, en su caso, ordenar de manera expresa su cancelación.

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12748.pdf>

II.B. Pedro Ávila Navarro

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)

Impuestos: Competencia de la Oficina Nacional para la liquidación del de sucesiones en favor de no residentes

Se trata de una escritura de herencia otorgada por una heredera residente en Francia. La registradora opone dos defectos, basados en el cierre registral-fiscal del art. 254 LH: 1. «Que el certificado de presentación y pago del impuesto sobre sucesiones y donaciones que se acompaña no se corresponde con el modelo 650 que, asimismo, se acompaña». Pero la Dirección aprecia que no hay discordancia alguna en las autoliquidaciones presentadas, puesto que «se trata de una misma autoliquidación y de un único expediente», cuyas diversas incidencias (aplazamiento de pago y pago posterior) justifican la aparente discordancia entre los varios documentos justificativos. 2. «Que la oficina liquidadora competente para la liquidación del impuesto es la Oficina Liquidadora de Callosa d'en Sarrià, y no la Oficina Nacional de Gestión Tributaria». La Dirección estima que, «tratándose de no residente, la competencia para la liquidación corresponde a la Oficina Nacional de Gestión Tributaria (Res. de la Presidencia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria 27.12.2017, que modifica el apartado tercero de la de 19.02.2004, sobre organización y atribución de funciones en el ámbito de competencias del departamento de gestión tributaria)».

R. 07.06.2021 («Innovalia Asesores, S.L., contra Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià» (BOE 29.06.2021). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/29/pdfs/BOE-A-2021-10787.pdf>

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)

Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca

Se pretende inscribir la representación gráfica de una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción, con ampliación de su cabida. La Dirección confirma la calificación del registrador, que, una vez tramitado el expediente del art. 199 LH, deniega la inscripción; «la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante que se acompaña de informe técnico y georreferenciación contradictoria».

R. 07.06.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Noia) (BOE 29.06.2021). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/29/pdfs/BOE-A-2021-10788.pdf>

La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018. Ver también la síntesis de la doctrina sobre la inscripción de una representación gráfica alternativa en comentario a la R. 03.01.2020.

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)

Concurso de acreedores: Para actos dispositivos debe tenerse en cuenta la fase en que se encuentra el concurso

Condición resolutoria: Su cancelación por el concursado en fase común requiere autorización judicial

Derecho Notarial: El juicio notarial de suficiencia debe tener en cuenta la fase en que se encuentra el concurso

Con relación a la cancelación de una condición resolutoria en garantía del precio aplazado en una compraventa, se confirma la calificación registral, según la cual, «en la escritura simplemente se afirma que la sociedad está en situación concursal sin ninguna otra especificación, esto es, si el concurso se encuentra en fase común, o existe un convenio y/o plan de liquidación aprobados judicialmente, y que, puesto que la cancelación de la condición resolutoria es un acto de disposición, máxime cuando se pacta, como en este caso, una modificación del plazo, hasta la aprobación judicial del convenio o del plan de liquidación no se podrá, como regla general, disponer sin la autorización del juez» (cita varios preceptos entre los que debe destacarse el art. 205 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal). A raíz de esto, se considera incompleto el juicio notarial de suficiencia, en cuanto no tiene en cuenta el auto del que deriva la situación concursal, ni se ha efectuado «averiguación sobre la situación del concurso que pudiera ser determinante en cuanto a la capacidad del administrador o la necesidad de intervención judicial».

R. 07.06.2021 (Zoi Agrícola, S.L., contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 29.06.2021). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/29/pdfs/BOE-A-2021-10789.pdf>

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)

Propiedad horizontal: Inscripción de acuerdos no unánimes frente a adquirentes posteriores que inscribieron antes

Reitera la doctrina de R. 27.04.2021 y otras posteriores.

R. 08.06.2021 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife - 1) (BOE 29.06.2021). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/29/pdfs/BOE-A-2021-10791.pdf>

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)

Propiedad horizontal: El cuórum para la prohibición de arrendamiento turístico no puede usarse para otros acuerdos

El art. 17.12 LPH «reduce la mayoría necesaria [la unanimidad para la modificación de estatutos] 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»; 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 cualquier uso no residencial de la vivienda o el mero alquiler vacacional en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística, a los que se refiere la norma estatutaria debatida».

R. 08.06.2021 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-22) (BOE 29.06.2021). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/29/pdfs/BOE-A-2021-10792.pdf>

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)

Hipoteca: Ejecución: No pueden ejecutarse simultáneamente dos hipotecas

Calificación registral: Calificación de la ejecución hipotecaria y la liquidación al acreedor

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 04.02.2020 y R. 05.03.2020. En este caso, se trata de un mandamiento judicial en el que se solicita anotación preventiva de embargo en ejecución de hipotecas anteriormente inscritas y nota al margen de estas de conexión con los embargos. La Dirección centra la cuestión diciendo que «el objeto de este recurso no es resolver acerca de la posibilidad de ejecutar una hipoteca en virtud de un procedimiento de ejecución ordinario» (ver en sentido afirmativo la R. 29.11.2019), sino si es posible «la ejecución simultánea de dos hipotecas que garantizan obligaciones independientes, recaen sobre inmuebles diferentes, cuyos deudores solidarios son en parte personas distintas y cuyos hipotecantes no deudores igualmente son parcialmente diferentes, [...] y en los historiales registrales de ambas fincas hipotecadas existen cargas y gravámenes intermedios (entre las antiguas hipotecas y las pretendidas nuevas anotaciones preventivas de embargo)». Y esa acumulación aparece proscrita por el art. 555.4 LEC, que solo permite la acumulación de ejecuciones hipotecarias sobre los mismos bienes y tiene por presupuesto la identidad de deudores ejecutados. Ciertamente, el auto judicial «precisa la responsabilidad personal de cada demandado, teniendo en cuenta su respectiva posición en cada uno de los contratos; [...] lo que ocurre es que ese desglose de la responsabilidad personal de cada deudor solo es útil si lo que se está ejecutando es únicamente la sentencia declarativa de condena de cantidad con miras a la traba o embargo de las fincas, desvinculada de las respectivas garantías hipotecarias existentes. Para hacer eficaces esas garantías reales sería necesaria la interposición de sendos procedimientos de ejecución ordinaria,

vinculados cada uno a cada una de las hipotecas inscritas, y complementar los respectivos mandamientos con la reseña de la resolución que especifique, respecto de cada préstamo hipotecario, en relación con los conceptos que se reclamen (principal, intereses ordinarios, intereses moratorios y costas y gastos), cuál cantidad corresponde a cada uno de los contratos objeto de la acumulación procesal declarativa».

Como la cuestión está íntimamente relacionada con la calificación registral de documentos judiciales, la Dirección invoca la S.TS (Pleno) 625/21.11.2017, según la cual, «esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es, no puede juzgar sobre su procedencia; pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». Y deduce que «el registrador puede valorar si, teniendo en cuenta el contenido de los libros del Registro, el procedimiento que se sigue para la ejecución de una hipoteca se ajusta al contenido de aquél, dado, en su caso, que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, y por el carácter constitutivo que la inscripción tiene con relación al derecho real de hipoteca (arts. 1875 C.c. y 130 y 145 LH)»; y especialmente, «porque se cumplan aquellas normas sustantivas y procedimentales que impone la especial naturaleza de esta garantía real, especialmente que, en presencia de terceros, lo entregado al acreedor por cada uno de los conceptos garantizados (principal de su crédito, los intereses devengados y las costas y gastos causados) no puede exceder del límite de la respectiva cobertura hipotecaria (art. 132 LH); lo que se relaciona íntimamente con la posibilidad o no de ejecutar dos hipotecas distintas a través del mismo procedimiento de ejecución ordinario, en que las respectivas cantidades reclamadas son englobadas en cifras indiferenciadas».

R. 08.06.2021 (Alcmena Bidco, S.A.R.L., contra Registro de la Propiedad de Torrelodones) (BOE 29.06.2021). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/29/pdfs/BOE-A-2021-10793.pdf>

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)

Hipoteca: Cancelación: Solo procede por caducidad convencional cuando el plazo pactado se refiere al derecho real de hipoteca

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 15.10.2019 y R. 19.04.2021). En este caso, «se pactó que la hipoteca se constituye hasta el 24 de diciembre de 2016 sin más, y, por tanto, sin poder apreciar si era un plazo de caducidad automática o un plazo de cobertura, esto es, el plazo hasta el cual quedarían garantizadas las obligaciones incumplidas hasta esa fecha, pero no las que fueran incumplidas a partir de la misma. No constando por tanto que la hipoteca quede automáticamente extinguida y que pueda cancelarse a partir de la fecha pactada, ha de tenerse en cuenta lo dispuesto en el último párrafo del art. 153 bis LH, de manera que, siendo posible que al vencimiento se inste la acción hipotecaria, no cabe cancelar la hipoteca, ni por caducidad convencional automática del art. 82.2 LH, ni por prescripción legal del párrafo quinto del mismo artículo, por no haber transcurrido los veintiún años previstos en dicho párrafo».

R. 09.06.2021 (Timpan Europea, S.L., contra Registro de la Propiedad de Valladolid-5) (BOE 29.06.2021). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/29/pdfs/BOE-A-2021-10794.pdf>

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)

Actos inscribibles: No lo es un derecho declarado en un incidente dentro del procedimiento de ejecución directa hipotecaria

«Se debate en el presente recurso si se puede inscribir en el Registro de la Propiedad el ‘derecho a permanecer’ en un inmueble declarado en un incidente dentro del procedimiento de ejecución directa hipotecaria; se acompaña al testimonio del auto judicial fotocopia de documento privado de contrato de arrendamiento». La Dirección contesta negativamente, porque para entender que se había declarado un derecho real inscribible habría sido precisa «una declaración judicial específica en procedimiento dirigido a ello y haber cumplido las exigencias estructurales del sistema inmobiliario español»; y no solo «un trámite incidental dentro de un procedimiento de ejecución, circunscrito a declarar el derecho del promotor a permanecer en el inmueble [...] saltándose las normas registrales en materia de forma, especialidad y tracto sucesivo: [...] el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, como todo proceso judicial, sólo tiene efectos entre las partes del proceso en que se dicte y sus herederos y causahabientes (art. 222 LEC); [...] el objeto del procedimiento judicial no ha sido la declaración de validez y consiguiente inscribibilidad del contrato de arrendamiento; la relación arrendaticia –suficiente para permitir la permanencia en el inmueble en la ejecución– aparece constituida en títulos cuya validez sustantiva no se ha discutido en sede judicial».

R. 09.06.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cartagena-1) (BOE 29.06.2021). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/29/pdfs/BOE-A-2021-10796.pdf>

La Dirección presta mayor atención al defecto derivado de la forma del documento, según el art. 33 RH, ya que se pretende una inscripción para la que no se presenta *el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla*. Pero la registradora también objetaba que el «derecho a permanecer» no es un derecho real inscribible «por ser la posesión una cuestión ajena al Registro (art. 5 LH)».

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)

Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca

«Iniciada la tramitación del procedimiento del art. 199 LH en el que se solicitaba inscribir para una finca una determinada georreferenciación alternativa a la catastral» y con mayor ca-

bida, la Dirección confirma la suspensión de la inscripción, pues, aunque la mera oposición no determina necesariamente la denegación de la inscripción, en este caso estima que «las dudas de la registradora sobre posible invasión de fincas registrales ya inmatriculadas están justificadas, dado que la oposición expresa la formalizan titulares de fincas registrales que dicen ser invadidas y aportando además documentación gráfica de detalle».

R. 09.06.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alhama de Granada) (BOE 29.06.2021). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/29/pdfs/BOE-A-2021-10797.pdf>

La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018. Ver también la síntesis de la doctrina sobre la inscripción de una representación gráfica alternativa en comentario a la R. 03.01.2020.

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)

***Descripción de la finca:* Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH**

***Urbanismo:* Posibilidad del expediente del art. 199 LH en fincas procedentes de reparcelación**

«Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica 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, por la alegación de un colindante». Pero de esa alegación resulta que no existe conflicto entre los colindantes, sino que la oposición se basa en la circunstancia de proceder la finca de un proyecto de reparcelación y en una posible invasión del dominio público marítimo-terrestre». En cuanto al proyecto de reparcelación, no consta que esté inscrito, de manera que no resulta aplicable la norma del art. 201.1.e LH, que exige rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente; y en cuanto a la invasión del dominio público, como señaló la R. 05.07.2018, «resulta esencial la comunicación a la Administración titular del dominio público afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión»; pero en este caso, notificado en Ayuntamiento, como colindante posible afectado por la inscripción de la representación gráfica que se pretende, no formuló alegación ni oposición alguna; y la Demarcación de Costas, «no sólo no formuló alegaciones, sino que levantó acta de replanteo del deslinde del dominio público marítimo-terrestre, de tal manera que, elaborada la representación gráfica sobre la base del mismo, queda excluida cualquier posibilidad de invasión del demanio».

R. 14.06.2021 (Bluevert Cap Nau, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Gandía-4) (BOE 07.07.2021). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11268.pdf>

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)

***Rectificación del Registro:* El procedimiento del art. 199 LH se inicia a instancia del titular y no de oficio**

Se trata de una escritura de herencia en la que figura una finca que está inscrita pero sin que conste la superficie del solar, y a la que se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica. La Dirección confirma que debe solicitarse expresamente la tramitación del procedimiento del art. 199 LH para que se pueda inscribir el documento con la superficie de la finca resultante de la certificación catastral, y que no es posible entenderla tácitamente solicitada, «ya que según el criterio del ap. 2.ª Res. Circ. DGRN 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, lo que no sucede en el caso que nos ocupa».

R. 14.06.2021 (Notaria María-Jesús de la Puente García-Ganges contra Registro de la Propiedad de Marchena) (BOE 07.07.2021). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11269.pdf>

La Dirección señala la diferencia con el caso de la R. 02.06.2020.

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)

***Separación y divorcio:* Es inscribible el derecho de uso atribuido a un cónyuge sobre vivienda de carácter ganancial**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de R. 24.10.2014. Se trata de un pacto incluido en el convenio regulador del divorcio por el que se atribuye al marido el usufructo vitalicio de la vivienda conyugal, que es de carácter ganancial. El registrador objeta que «no se realiza liquidación alguna de la sociedad conyugal, de modo que no queda claro a quién se atribuye la titularidad dominical de la que ha constituido la vivienda habitual de los esposos, y que para poder inscribir el derecho de usufructo vitalicio es necesario el requisito de la ajenidad propio del derecho real». Pero dice la Dirección, en cuanto a la liquidación de gananciales, que «no es necesario que el convenio regulador contenga necesariamente la liquidación del régimen de la sociedad de gananciales» (el art. 90 C.c. no lo impone con carácter obligatorio; ver R. 19.07.2011 y R. 24.10.2014). Y en cuanto al requisito de que el usufructo recaiga sobre cosa ajena, que «ciertamente, este Centro Directivo ha confirmado calificaciones registrales denegatorias de la inscripción del derecho de uso de la vivienda familiar atribuido mediante convenio regulador de la separación, nulidad o divorcio al cónyuge titular de la propiedad, con fundamento en que en tal caso el uso y disfrute de la vivienda le vienen atribuidos al cónyuge por el dominio pleno que sobre ella ostenta y, en consecuencia, carece de interés el reflejo registral del derecho de uso atribuido judicialmente (cfr., entre otras, las R. 06.07.2007, R. 19.09.2007 y R. 10.10.2008); pero, como afirmó este Centro en R. 24.10.2014, la doctrina anterior no es extrapolable al caso en el que el cónyuge adjudicatario por resolución judicial del derecho de uso de la vivienda familiar

no es titular pleno y exclusivo, con carácter privativo, de dicha vivienda, sino que su titularidad es compartida en régimen de gananciales con su ex cónyuge».

R. 15.06.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Haro) (BOE 07.07.2021). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11270.pdf>

La Dirección añade que «no puede acogerse la afirmación del recurrente sobre la existencia de copropiedad pro indiviso de la vivienda por el mero hecho de la disolución de la sociedad de gananciales; disuelta pero no liquidada la sociedad de gananciales, no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa en todos y cada uno de los bienes que la integran y de la que puedan disponer separadamente»; esa supuesta comunidad pro indiviso habría conducido a denegar la inscripción del usufructo sobre la supuesta mitad indivisa del marido, cuando lo que permite la inscripción de todo el usufructo es que el marido solo tiene una propiedad compartida, sin cuotas.

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)

Herencia: Inscripción de la de un causante británico sin sujeción al procedimiento liquidatorio de «probate»

La heredera única de un causante británico puede por sí misma adjudicarse el patrimonio en España, sin comparecencia del ejecutor designado en el procedimiento británico de «probate»; como resulta del art. 29 y considerando 43 Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones, (el causante falleció después del 17 de agosto de 2015), el establecimiento por un estado del nombramiento obligatorio de un administrador de la herencia «no debe impedir a las partes optar por resolver la sucesión de manera extrajudicial en otro estado miembro, en caso de que ello sea posible en virtud de la ley de dicho estado miembro»; si bien advierte de que prescindir del procedimiento que garantiza el cumplimiento de las cargas y obligaciones sucesorias en el Reino Unido y aplicar los procedimientos de la «lex rei sitae» pudiera conducir a la asunción de responsabilidad personal por las deudas del causante, conforme a la ley española.

R. 15.06.2021 (Notario Miguel-Ángel Robles Perea contra Registro de la Propiedad de Murcia-7) (BOE 07.07.2021). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11271.pdf>

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)

Documento administrativo: No puede inscribirse el expediente no seguido contra el titular registral

Vías pecuarias: La «anotación preventiva marginal» requiere iniciación del procedimiento de deslinde

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 09.08.2019, R. 12.03.2020, R. 16.10.2020, R. 11.12.2020, R. 13.01.2021 y R. 07.05.2021.

R. 15.06.2021 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha, contra Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina - 2) (BOE 07.07.2021). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11272.pdf>

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)

Recurso gubernativo: La prórroga del asiento de presentación es suficiente garantía del recurrente y de los posteriores titulares

Anotación preventiva por defecto subsanable: No procede cuando el defecto es insubsanable

Anotación preventiva de demanda: Corresponde acordarla al juez

Recurrida la calificación registral de un título e interpuesto recurso gubernativo ante la Dirección General, el recurrente solicita ahora la anotación preventiva por defecto subsanable del art. 42.9 LH y la anotación de demanda del art. 42.5 LH. La Dirección confirma la denegación de ambas: la de demanda, por no haberse interpuesto demanda alguna, y la anotación es una medida cautelar que corresponde al juez adoptar y no al registrador; la anotación por defecto subsanable, por haberse calificado el defecto como insubsanable; procederá la anotación si en la resolución que recaiga se califica de subsanable. Entretanto lo procedente es la prórroga, ya realizada, de los asientos de presentación del título calificado y de los posteriores, que garantiza al recurrente la protección de sus derechos (art. 327.11 LH).

R. 15.06.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 07.07.2021). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11273.pdf>

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras anteriores (ver, por ejemplo, R. 08.02.2019, con sus remisiones, y R. 10.04.2019) (art. 420.1 RH). En estos casos se trataba de documentos privados sobre opción de compra (cuya inscripción ya se rechazó en R. 12.11.2020), protocolizados notarialmente a instancia de una sola de las partes.

R. 16.06.2021 (Sergardía, S.L., contra Registro de la Propiedad de Barcelona-15) (BOE 07.07.2021). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11274.pdf>

R. 16.06.2021 (Sergardia, S.L., contra Registro de la Propiedad de Barcelona-15) (BOE 07.07.2021). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11275.pdf>

Aunque se haga a requerimiento de las dos partes, la protocolización de un documento privado de contrato, como dice el art. 215 RN, *se efectúa sin ninguno de los efectos de la escritura pública y sólo a los efectos del artículo 1227 del Código Civil.*

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)

Propiedad horizontal: El privilegio de los créditos por gastos de comunidad requiere concreción de cuantía

Propiedad horizontal: El privilegio de los créditos por gastos de comunidad no puede anotarse por cuotas futuras

Se trata de una sentencia que acoge la demanda de tercería de mejor derecho efectuada por una comunidad de propietarios en propiedad horizontal frente al acreedor hipotecario que ejecuta (art. 9.1.e.2 LPH). La Dirección resuelve que debe anotarse la preferencia declarada por cuotas devengadas del año en curso y en los tres años anteriores, contados desde la interposición de la demanda (2013); pero no respecto a las cuotas que venzan con posterioridad mientras no sean objeto de concreción.

R. 16.06.2021 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Caldas de Reis) (BOE 07.07.2021). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11276.pdf>

El mayor problema del privilegio en favor de la comunidad en propiedad horizontal parece ser el del cómputo desde la interposición de la demanda, pues el adquirente de la finca o de algún derecho sobre ella podría encontrarse con que se declara una preferencia que llega a muchos años antes de su adquisición e inscripción. La Dirección dice hipotéticamente (porque no era el caso) que «es evidente que no puede hacerse constar [la preferencia] en el Registro de la Propiedad cuando no resulte de la documentación presentada su carácter real ni resulte que el titular de la hipoteca cuya postergación de rango se pretende haya sido parte en el procedimiento»; cita las R. 09.02.1987 y R. 18.05.1987 y asume con ellas que «para evitar que por el gran lapso de tiempo que puede producirse desde la presentación de la demanda, la preferencia se convierta en un gravamen oculto, contrario al principio de publicidad, debe solicitarse la constancia registral inmediata de aquella demanda», o sea, la anotación preventiva de la demanda. Por supuesto que eso es lo aconsejable; pero no existe ese peligro de gravamen oculto, porque, como también ha declarado la Dirección (R. 10.08.2006 y R. 22.01.2013), no puede anotarse la preferencia del crédito sin demandar a los titulares anteriores (anteriores registralmente a la anotación de la demanda o de la sentencia).

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)

Hipoteca: Constitución: Debe constar la comprobación notarial de inscripción de las condiciones generales de la contratación

Se trata de una escritura de préstamo hipotecario. La Dirección, con cita de la Instr. DGRN 13.06.2019, a la que se remite la Instr. DGRN 20.12.2019, confirma que «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, de modo que, como establece la mencionada instrucción, en el supuesto de que se compruebe, por el notario o por el registrador, que una condición general no ha sido depositada, deberán notificárselo al Ministerio de Justicia, en cumplimiento de su deber general de colaboración con la Administración, para que éste proceda en la forma establecida en el art. 24 L. 7/1998, sobre condiciones generales de la contratación» (que prevé multas al respecto). En el caso concreto, resulta que la referencia en la escritura a la inscripción o depósito de las condiciones generales de la contratación se hace por manifestación de las partes contratantes, sin que conste expresamente la comprobación por el notario.

R. 17.06.2021 (Notario Vicente Martorell García contra Registro de la Propiedad de Alicante-4) (BOE 07.07.2021). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11277.pdf>

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)

Hipoteca: Ejecución: No puede calificarse la competencia territorial ya resuelta judicialmente

«Se debate en el presente recurso si el registrador puede calificar la competencia territorial de un juzgado al solicitar la expedición de certificación de cargas en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados (en concreto por juzgado distinto del correspondiente a la situación de la finca). La registradora deniega la expedición de la certificación de cargas por solicitarse por juzgado incompetente, mientras que el recurrente entiende que esta cuestión ha sido ya resuelta en recurso ante la Audiencia Provincial de Girona que ha considerado competente al Juzgado que ha solicitado la certificación». La Dirección parte de que el registrador debe calificar la competencia del juzgado o tribunal (art. 100 RH), y recuerda que, como dijo la R. 24.05.2007, la atribución de competencia al Juzgado de situación de la finca en el art. 684.1 LEC «es una norma imperativa, apreciable de oficio, ante la que no cabe sumisión expresa o tácita de las partes, y dictada no solo en defensa de los intereses de las partes personadas en el procedimiento, sino también de los de otros posibles interesados (eventuales titulares de derechos posteriores a la hipoteca)». Pero por otra parte, considera que «el art. 238.1 LOPJ restringe la nulidad de pleno derecho a aquellos actos procesales que se produzcan con manifiesta falta de jurisdicción o de competencia objetiva o funcional; es decir, quedan fuera de la sanción de la nulidad los casos de falta de competencia territorial»; y sobre todo (ver R. 14.01.2021 y R. 05.02.2021), que «no procede ya la calificación registral por las cuestiones a que se refiere el

art. 100 RH cuando tales cuestiones han sido ventiladas específicamente dentro de los cauces procesales oportunos y con las debidas garantías, existiendo al respecto un pronunciamiento judicial expreso y firme, pues en otro caso se contravendría el principio constitucional de tutela efectiva (art. 24 C.E.); y eso es lo que ocurre en el caso concreto, en virtud del auto firme referido.

R. 17.06.2021 (Formentera Debt Holdings DAC, contra Registro de la Propiedad de Girona-3) (BOE 07.07.2021). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11278.pdf>

Debe tenerse en cuenta que la R. 09.05.2014 había resuelto que no puede inscribirse la ejecución hipotecaria seguida en Juzgado territorialmente incompetente; pero la S.JPI Santa Cruz de Tenerife-4 17.12.2014 revocó la calificación negativa y la resolución confirmatoria. No se puede saber ahora cuál habría sido el sentido de esta resolución de 2021 si la competencia no hubiera venido resuelta por instancia judicial superior. Y, desde luego, no se ha querido llevar las cosas más lejos y comprobar si esa instancia superior se sustanció con intervención de los «eventuales titulares de derechos posteriores a la hipoteca».

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)

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 consta en el Registro «un asiento de presentación –previo a otros títulos presentados con posterioridad– que ha sido suspendido y prorrogado por haberse interpuesto demanda contra la calificación. Por instancia privada se solicita ahora la cancelación registral del mismo toda vez que impide el despacho de títulos posteriores y dado que no se indica el motivo de la suspensión ni se identifica la demanda a cuya resolución se condiciona la citada prórroga; el recurrente entiende que no se ha adoptado judicialmente medida cautelar alguna y que no es procedente la prórroga». La Dirección responde que «el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados; no puede por tanto estimarse la pretensión de que se rectifiquen asientos que se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales».

R. 17.06.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sitges) (BOE 07.07.2021). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11279.pdf>

Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario.

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 08 DE JULIO DE 2021)

Pareja de hecho en Galicia: No puede aplicársele la sociedad de gananciales si no lo han pactado así

Se trata de una escritura de compraventa por la que los integrantes de una pareja inscrita en el Registro de Parejas de Hecho de Galicia adquiere una vivienda «para su sociedad de gananciales». «La registradora rechaza la inscripción porque no se acredita que, conforme a la disp. adic. 3 L. 2/14.06.2006, de Derecho Civil de Galicia, hayan establecido pacto alguno para regir sus relaciones económicas». La Dirección confirma que, aunque la pareja de hecho se equipara al matrimonio según la citada disposición, también según la misma sus miembros *podrán establecer válidamente en escritura pública los pactos que estimen convenientes para regir sus relaciones económicas*; «debe entenderse que, precisamente por respeto a la autonomía privada, la aplicación de un régimen económico a la pareja de hecho requiere necesariamente una manifestación de voluntad expresa en los términos permitidos», y no cabe, en defecto de esa explícita manifestación de voluntad, aplicarse sin más el régimen de gananciales a que remite el art. 171 L. 2/2006.

R. 21.06.2021 (Notario Francisco-Javier Pérez-Tabernero Olivera contra Registro de la Propiedad de Ortigueira) (BOE 08.07.2021). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/08/pdfs/BOE-A-2021-11351.pdf>

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 08 DE JULIO DE 2021)

Calificación registral: Debe suspenderse la calificación de un título conexo con otro anterior pendiente de recurso

Resulta procedente suspender la calificación de un título cuando consta presentado con anterioridad otro documento relativo a la misma finca cuya calificación negativa ha sido recurrida (ver arts. 432 RH y 327.4 y 327.11 LH); aunque según el recurrente el segundo título no es incompatible con el primero, lo cierto es que el primero es una escritura de compraventa de una participación indivisa en ejercicio de un derecho de opción de compra inscrito, y el segundo, una escritura en la que los concedentes de la opción rectifican las participaciones que en su día se transmitieron y que constituyen el objeto del derecho de opción; supone por tanto «una modificación de la transmisión realizada, teniendo en cuenta que además dichas cuotas se encuentran gravadas con diversas cargas y afectas a un proceso de equidistribución, [...] por lo que la modificación de dichas titularidades al inscribir el título suspendido, resulta conexo con la opción inscrita y su ejercicio».

R. 21.06.2021 (321 Impas, S.L., en liquidación, contra Registro de la Propiedad de Sabadell-4) (BOE 08.07.2021). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/08/pdfs/BOE-A-2021-11353.pdf>

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 08 DE JULIO DE 2021)

Descripción de la finca: Dudas de identidad extemporáneas en el expediente del art. 201 LH

Se trata de un acta notarial con la que se concluye un expediente de rectificación descriptiva de fincas, tramitada en virtud de lo dispuesto en la R. 02.06.2020, que a su vez traía causa en la R. 28.11.2019. La registradora expresa dudas de identidad basadas en una posible doble inmatriculación parcial con parcelas ya inscritas. Pero dice la Dirección que «las dudas de identidad han sido manifestadas por la registradora una vez presentada para su inscripción el acta de conclusión del expediente notarial de rectificación de descripción de fincas; [...] y la ausencia de manifestación acerca de las dudas de identidad en el momento procedimental oportuno, que es al tiempo de expedirse la certificación prevenida en el art. 201 en relación con el art. 203 LH, llevan a estimar el recurso interpuesto»; sin perjuicio de que «pueda la registradora, si así lo estima, iniciar, incluso de oficio, el procedimiento para subsanar la doble inmatriculación previsto en el art. 209 LH».

R. 22.06.2021 (Consfri, S.A., contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey - 1) (BOE 08.07.2021). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/08/pdfs/BOE-A-2021-11354.pdf>

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 08 DE JULIO DE 2021)

Calificación registral: El registrador no debe calificar la identificación del titular real hecha por el notario

Representación: Debe justificarse la de quien otorga un poder no inscrito en nombre de una sociedad

El notario había hecho la identificación del titular real por una base de datos del Consejo General del Notariado, contradicha por los comparecientes en acta notarial. El registrador cuestiona esta forma de identificación. Dice la Dirección que no corresponde al registrador «fiscalizar la actuación del notario en materia de prevención del blanqueo de capitales ni en materia de determinación y expresión de la titularidad real» ni a considerarla defecto obstativo a la inscripción».

En cuanto a la justificación de la representación con un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, y juicio notarial de suficiencia, reitera en el sentido indicado la doctrina de varias resoluciones anteriores; por ejemplo, las cuatro R. 22.10.2012.

R. 23.06.2021 (Notario Santiago Cháfer Rudilla contra Registro de la Propiedad de Madrid-3) (BOE 08.07.2021). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/08/pdfs/BOE-A-2021-11355.pdf>

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Anotación preventiva de embargo: Ejecución: Son necesarias las circunstancias personales del adjudicatario

Anotación preventiva de embargo: Ejecución: Es necesario que conste la firmeza del acta administrativa

Se trata de «un acta de adjudicación y su consecuente mandamiento de cancelación de cargas librados en un procedimiento de apremio fiscal seguido en la Unidad de Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento». La Dirección reitera la doctrina de la R. 03.09.2019 en cuanto a la calificación registral del acto administrativo (art. 99 RH). Y confirma los defectos de ser necesarias las circunstancias personales del adjudicatario, concretamente las relativas a su edad y a su estado y régimen económico matrimonial (art. 51.9 RH); y «la firmeza en vía administrativa para que los actos administrativos que implican una mutación jurídico real inmobiliaria sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad; la R. 29.01.2009 enfatiza la idea de que la firmeza de la resolución administrativa es un requisito esencial para practicar cualquier asiento de cancelación en el Registro; así se deduce claramente del art. 82 LH».

R. 28.06.2021 (Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento de Vigo, contra Registro de la Propiedad de Vigo-2) (BOE 21.07.2021). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12217.pdf>

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Propiedad horizontal: Acuerdos de competencia exclusiva de la comunidad integrante de un complejo inmobiliario

Se trata de un complejo inmobiliario integrado por tres edificaciones distintas destinadas a locales comerciales y organizado como una agrupación de comunidades al amparo de lo previsto por el art. 2.2.b LPH; en una de las edificaciones la correspondiente comunidad aprueba por unanimidad que un propietario ceda en pago de deuda su elemento privativo, que se transforma en elemento común de esa comunidad y su antigua cuota se distribuye entre los restantes elementos privativos. El registrador considera necesario el consentimiento de los titulares de los otros dos edificios y su inclusión en la reasignación de cuotas. Señala la Dirección que «nos encontramos ante un complejo inmobiliario privado de los referidos en el art. 24 LPH», y que este «prevé dos esquemas de organización de los complejos: la comunidad de propietarios única o la agrupación de comunidades de propietarios, también denominada ‘supracomunidad’, sin perjuicio de la posibilidad de adoptar otros esquemas conforme a lo permitido por el apartado 4»; en este caso, se trataba de unos de esos «complejos inmobiliarios que reúnan, entre otros, el requisito de estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí», y en los que «lo común son esos elementos accesorios, no la finca»; para ellos, el funcionamiento que regula el art. 24 LPH (junta de presidentes, que trasladan los acuerdos de sus respectivas juntas) es únicamente para lo que afecte a *los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes*, sin menoscabo de la competencia independiente de las comunidades integradas. Como consecuen-

cia de esa configuración, la Dirección estima que en el caso concreto, al tratarse de acuerdos que en modo alguno afectan a esos elementos, instalaciones y servicios comunes del complejo inmobiliario, son de competencia exclusiva de la comunidad respectiva y no del complejo.

R. 28.06.2021 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera - 1) (BOE 21.07.2021). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12218.pdf>

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Hipoteca: Ejecución: Error en la nota marginal de expedición de certificación de cargas que impide la inscripción

La Dirección declara que no es inscribible «el testimonio de auto de adjudicación en ejecución directa sobre bienes hipotecados y su correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, cuando resulta que la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el citado procedimiento se practicó –por error en el mandamiento en la que se ordenaba– con relación a una hipoteca distinta de la ejecutada, [...] teniendo en cuenta la importancia de la nota marginal de expedición de certificación de cargas, el carácter constitutivo que la inscripción tiene en relación a la hipoteca y sus modificaciones (cfr. arts. 145 y 149 LH) y el carácter esencialmente registral del procedimiento de ejecución hipoteca». Pero considera subsanable el defecto: «La regla general es la subsanabilidad de los trámites procesales, dada la limitación de las causas de nulidad de los actos procesales» (cita la S.TC 79/17.04.2012 y los arts. 241 y 242 LOPJ).

R. 28.06.2021 (Orencio Izquierdo Antón, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-23) (BOE 21.07.2021). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12220.pdf>

La Dirección reitera su doctrina de que «la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas para procedimiento de ejecución hipotecaria, si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria, cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento. Así, la relevancia de este asiento excede con mucho de constituir una mera publicidad noticia, alcanzando valor de notificación formal y consecuentemente función sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores a la misma conforme a lo dispuesto en los arts. 132.2 y 134.1 LH, hasta el punto de que la expedición de la certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución hipotecaria y las consiguientes notificaciones a los titulares de cargas posteriores individualmente o a través de la extensión de la nota marginal cuando se trata de cargas posteriores a esta última constituyen por esta razón requisito esencial del procedimiento, suponiendo esta característica una diferencia sustancial respecto del valor de la certificación de dominio y cargas y la expedición de nota marginal prevista en el procedimiento ejecutivo general en relación a la anotación preventiva de embargo ya tomada, como ha señalado esta Dirección General (R. 25.11.2002)».

La Dirección califica el defecto como subsanable, pero no dice cómo podría subsanarse; quizá debe entenderse como una insinuación la referencia a la nota marginal como «sustitutiva de notificaciones individualizadas respecto de los titulares posteriores»; aunque no queda muy claro cómo pueden reaccionar estos ante la notificación de una adjudicación y un mandamiento de cancelación que ya se consideran firmes.

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Sociedad limitada: Administración: La actuación del administrador aún no inscrito requiere acreditar la legalidad y existencia de la representación

Sociedad limitada: Administración: El juicio de suficiencia notarial sobre las facultades del administrador cubre la falta de inscripción en el Registro Mercantil

Reitera la doctrina de resoluciones anteriores y considera correctamente justificada la representación (ver, por ejemplo, las dos R. 18.09.2018 y la R. 18.12.2019). En este caso, se trataba de una escritura de compraventa en que la sociedad vendedora estaba representada por el administrador único, no inscrito en el Registro Mercantil. El notario autorizante, además del juicio de suficiencia, reseñaba la escritura pública de elevación a público de los acuerdos de nombramiento, testimoniaba la copia autorizada de tal título, y detallaba el nombramiento por unanimidad, la aceptación del administrador y la notificación sin respuesta al anterior administrador único a efectos del art. 111 RRM.

R. 29.06.2021 (Notario José-María Varela Pastor contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor - 2) (BOE 21.07.2021). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12221.pdf>

La Dirección reseña las S. 661/20.11.2018, S. 22.11.2018 y S. 378/01.06.2021 para casos similares: «Cuando se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. Y el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas».

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Descripción de la finca: Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH

Se solicita la inscripción de la representación gráfica de una finca. La Dirección considera injustificadas las dudas de la registradora para iniciar el expediente del art. 199 LH: 1. «Por la existencia de una previa operación de modificación de entidades hipotecarias no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria inscrita (cfr. R. 29.09.2017 y R. 26.10.2017) (al parecer, la parcela existente entre las dos representaciones catastrales aportadas se identifica con una porción que fue segregada en su momento y dejó un resto discontinuo). 2. Reitera la doctrina de las R. 17.11.2015, R. 22.10.2018, R. 08.11.2018 y otras de los días posteriores, en el sentido de que «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», aunque siempre, como afirmó la R. 01.08.2018, «la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral».

R. 29.06.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera) (BOE 21.07.2021). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12223.pdf>

La Dirección dice que los defectos señalados por la registradora «no pueden mantenerse a los efectos de impedir la tramitación del procedimiento del art. 199 LH»; es decir, que debe comenzarse el procedimiento con todos sus trámites, entre ellos el de la notificación a los colindantes, y volver a calificar a la vista del resultado.

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Obra nueva: Declaración de ampliación de una «obra nueva antigua»

Se trata de una escritura de declaración de aumento de obra nueva «antigua». La Dirección confirma que en la descripción del edificio en la escritura aparece una planta semisótano que no se declara y, aunque, según el recurrente, esa planta coincide con una planta sótano ya inscrita, eso no resulta de la escritura ni del certificado del arquitecto. Pero estima el recurso en cuanto al defecto señalado por el registrador, de que «la ampliación se pretende realizar amparándose en la antigüedad de construcción que se dice es de 1950, cuando nueve meses antes se declaró que la construcción era del año 1900 para amparar el aumento de obra que entonces se realizó»; la certificación se refiere a una ampliación posterior que no ha tenido acceso al Registro ni reflejo catastral, «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 la identidad de la finca ni hay contradicción entre la certificación descriptiva y gráfica, la certificación técnica y el título calificado analizados conjuntamente, que impida la inscripción de la edificación tal como se describe en este último».

R. 29.06.2021 (Notario Luis Núñez Boluda contra Registro de la Propiedad de Madrid-2) (BOE 21.07.2021). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12224.pdf>

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

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

Documento judicial: La sentencia de condena necesita ejecución

Sobre la rebeldía, reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones; e insiste en la línea de la R. 12.05.2016, en que «es preciso que haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde y solo el Juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria», sin que pueda entender el registrador que la sentencia es inscribible por la diferencia de fecha entre la misma y el testimonio que la recoge.

Se trata de una sentencia en la que se declara a los demandantes propietarios de una finca y se condena a la demandada a elevar a público los contratos de compraventa a favor de aquellos. La Dirección declara que no es inscribible directamente, ya que «las sentencias de condena requieren para su eficacia plena, y por tanto para su acceso registral, la tramitación del correspondiente proceso de ejecución. Cuando la sentencia, como en el presente caso, impone una obligación de hacer, consistente en emitir una determinada declaración de voluntad negocial, no es aquella el título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo. En este caso la sentencia no es presupuesto directo de su inscripción, sino de la legitimación del juez para proceder, en ejercicio de su potestad jurisdiccional a su ejecución específica, supliendo la inactividad o resistencia del condenado» (ver art. 708 LEC).

R. 29.06.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mijas-2) (BOE 21.07.2021). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12225.pdf>

Sobre sentencias dictadas en rebeldía, ver, por ejemplo, R. 07.03.2017, R. 17.01.2019 y R. 06.02.2019) (art. 524.4 LEC).

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Régimen económico matrimonial: Para la inscripción de la finca como privativa es necesaria la inscripción de la capitulaciones en el Registro Civil

Extranjeros: Las capitulaciones de separación de bienes del comprador belga deben inscribirse previamente en el Registro Civil belga

Se trata de una escritura de compraventa en la que el comprador, belga, está casado en régimen de separación pactado en escritura otorgada en ante notario belga. La Dirección considera necesaria la previa inscripción de la escritura en el Registro Civil belga, que se exige en España en el art. 266 RRC, y en Bélgica, en el art. 1392 del Código Civil de Bélgica; sin ella, las capitulaciones no son oponibles a tercero, y su omisión «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».

R. 30.06.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Álora) (BOE 21.07.2021). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12226.pdf>

R. 30.06.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Álora) (BOE 21.07.2021). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12227.pdf>

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Título inscribible: Rectificación por voluntad de los otorgantes

En una escritura de protocolización de operaciones particionales se adjudicó una finca a dos herederos por partes indivisas y se manifestó la intención de segregar una parte de manera que la finca segregada correspondiese a la cuota de un heredero y el resto a la del otro; más tarde se otorga la escritura de segregación y se dice que «el cuaderno particional estaba preparado antes de haber obtenido la licencia de segregación y por eso solo se describía la finca originaria, pero al elevar el mismo a escritura pública y firmarlo, ya existía la licencia y, por eso, debía entenderse que la segregación de esa finca era previa a las adjudicaciones» y que estas se hacían de las fincas resultantes de la segregación y no por cuotas. Dice la Dirección que no pueden mantenerse las «simples dudas o conjeturas expresadas por el registrador sobre la verdadera voluntad de los otorgantes», pues «es clara la razón de la rectificación», y que «tampoco se aprecia obstáculo alguno derivado del requisito de tracto sucesivo ex art. 20 LH».

R. 30.06.2021 (Notario Luis Núñez Boluda contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 21.07.2021). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12228.pdf>

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Obra nueva: Su rectificación no puede afectar a una servidumbre de uso público sobre la finca

Consta en el Registro la inscripción de obra nueva en construcción, con una servidumbre de uso público que afecta a la totalidad del suelo libre de edificación; se declara ahora el final

de obra con una pequeña ampliación de la superficie que no afecta a la parte edificada. Dice la Dirección que «la alteración en la descripción tanto del solar como de la obra de nueva debe necesariamente conllevar una nueva y completa descripción del objeto y contenido de la servidumbre de uso público», y que «la licencia de primera ocupación, por ser anterior, no ampara, en el presente caso, la rectificación de la obra nueva que se pretende inscribir».

R. 30.06.2021 (Green Clover Capital, SL, contra Registro de la Propiedad de Barcelona-14) (BOE 21.07.2021). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12229.pdf>

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Representación: Concreción de facultades en el juicio notarial de suficiencia

La Dirección reitera su doctrina sobre el juicio notarial de suficiencia de la representación del art. 98 L. 24/27.12.2001. En el caso concreto decía la registradora que no era «concreto y preciso acorde con el negocio jurídico realizado, [...] resulta ambiguo e impreciso y no se determina expresamente para qué actos está facultado el apoderado». Frente a esta apreciación, la Dirección estima que «no se emplea una expresión genérica, ambigua o imprecisa, sino que, por el contrario, es expresa y concreta, especificando que se trata de una dación en pago de deuda y los pactos contenidos en la misma; los pactos que se escrituran son los propios y complementarios de una dación en pago de deuda, tales como la carta de pago, y la cancelación de la hipoteca que garantizaba la deuda, por lo que el juicio es expreso, concreto y coherente con el negocio documentado».

R. 01.07.2021 (Notario Gonzalo Cano Mora contra Registro de la Propiedad de Valencia-17) (BOE 26.07.2021). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12491.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.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Anotación preventiva de embargo: Cancelada la anotación, no puede inscribirse la ejecución en perjuicio de tercero

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

La Dirección hace una afirmación general: «Estando cancelada la anotación de embargo que sirvió de cobertura al apremio administrativo, en virtud de la resolución judicial de una condi-

ción resolutoria anterior, y al existir titulares de derechos inscritos con preferencia registral que no han sido parte en el procedimiento (art. 20 LH), no puede inscribirse la adjudicación derivada de aquél en tanto por vía judicial, en procedimiento declarativo de rectificación al efecto (cfr. arts. 40 y 82 LH) se declare –en su caso– la rectificación de los asientos». Y añade un razonamiento para las alegaciones de la recurrente: «No puede por vía de recurso decidirse si el asiento de cancelación estuvo o no bien practicado. Las alegaciones sobre la caducidad de la condición resolutoria, correcta o no consignación de cantidades frente a terceros y demás alegaciones hechas por los recurrentes sólo podrán realizarse en un procedimiento declarativo al efecto, siendo parte todos los interesados, con ulterior –en su caso– exigencia de la responsabilidad civil que fuera procedente (véase art. 1967.1 C.c.), si judicialmente se decidiera la improcedencia de la cancelación efectuada como consecuencia del ejercicio de la condición resolutoria».

R. 01.07.2021 (Corbera Impulse, S.L., contra Registro de la Propiedad de Vilafranca del Penedès) (BOE 26.07.2021). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12492.pdf>

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Herencia: Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

Usucapión: Es título suficiente para la inscripción con independencia del justo título civil

Se trata de una sentencia que declara la usucapión de una finca en procedimiento seguido contra unos herederos determinados del titular registral y contra otros herederos indeterminados; estos últimos, señalados de forma genérica. El registrador suspende la inscripción por dos defectos que revoca la Dirección:

–«Existir herederos ciertos y determinados que no han sido demandados, sin que tampoco se haya nombrado defensor judicial ante el llamamiento a herederos indeterminados» (arts. 790 y ss. LEC). La Dirección repite en el sentido indicado su reiterada doctrina sobre herencia yacente y considera suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia, sin aceptar el argumento de que existen otros herederos conocidos y determinados que no han sido demandados, «pues está ya suficientemente cumplido el principio de tracto sucesivo (cfr. art. 20 LH) y salvaguardado el principio constitucional de tutela judicial efectiva, máxime teniendo en cuenta que el juzgador, en diligencia expresa al efecto, y siendo firme la sentencia, ha entendido correctamente entablada la acción desde el punto de vista de la legitimación procesal pasiva».

–«No especificarse en la sentencia el justo título que ha llevado a declarar la prescripción, dado el sistema causalista español». Pero dice la Dirección que «la prescripción adquisitiva o usucapión, declarada en la sentencia firme presentada en el Registro, en sí misma es la causa o título que debe expresarse en la inscripción. La existencia o no de justo título civil para la prescripción, y si es una prescripción ordinaria o extraordinaria, es una cuestión que habrá valorado el juez al adoptar su decisión, sin que el registrador pueda revisar, al tratarse –esta sí– de una cuestión de fondo».

–La Dirección reitera también su doctrina sobre competencia del registrador para calificar el tracto sucesivo en los documentos judiciales.

R. 01.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almería-5) (BOE 26.07.2021). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12493.pdf>

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

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Herencia: Donación con definición balear

Baleares: Donación con definición balear

Extranjeros: Ley territorial española aplicable a la sucesión

Se publica la S.TSJ Illes Balears (Sala de lo Civil y Penal) 14.05.2021, que anuló la R. 24.05.2019.

R. 02.07.2021 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 4) (BOE 26.07.2021). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12495.pdf>

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Propiedad horizontal: Se necesita unanimidad para su constitución, no para su formalización

Urbanismo: Se necesita unanimidad para la constitución de un complejo, no para su formalización

Se trata de una escritura de elevación a público de un acuerdo de constitución en régimen de propiedad horizontal y estatutos, y regularización de titularidad de elementos comunes, de una comunidad de propietarios que trae causa de una asociación constituida en 1975; prestan su consentimiento los propietarios de un 78 % de las parcelas. El registrador señala dos defectos:

–Necesidad del consentimiento unánime de todos los propietarios de las fincas que forman parte del complejo inmobiliario. En principio, del art. 17.6 en relación con el art. 24.1 LPH, resulta la regla de la unanimidad para la constitución de la comunidad; pero en este caso, no se trataba de constituir una comunidad, sino de formalizar una comunidad preexistente, de hecho, procedente de la antigua asociación de vecinos que integraban las propiedades del conjunto, como resulta que han declarado los Tribunales; por lo que no era precisa la unanimidad; la Dirección cita en ese sentido las S. 09.06.2010 y S. 21.01.2020.

–Necesidad de la autorización administrativa pertinente. La Dirección confirma esa necesidad para todos los complejos inmobiliarios, y en particular, para los contemplados en el art. 24

LPH, según el art. 26.6 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuya finalidad es «evitar que se constituya un núcleo de población allí donde antes no lo hubiera, contra las previsiones del planeamiento».

R. 05.07.2021 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Irún) (BOE 26.07.2021). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12496.pdf>

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

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 el Ayuntamiento se oponía a una inmatriculación ya realizada.

R. 05.07.2021 (Concello de Padrón contra Registro de la Propiedad de Padrón) (BOE 26.07.2021). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12497.pdf>

Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario.

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Rectificación del Registro: Necesita consentimiento de los titulares o resolución judicial

Un edificio había sido objeto a lo largo del tiempo de varias declaraciones de obra nueva, rectificaciones de descripción, calificación de vivienda de protección oficial, declaración de fuera de ordenación y rectificación de esta declaración. Unas propietarias, que no lo son de la totalidad del edificio, solicitan ahora una rectificación de las inscripciones registrales en las que aprecian varios errores. Dice la registradora que, «puesto que las inscripciones corresponden fiel y exactamente al contenido de las escrituras públicas que las causaron, de las que resultan conclusiones distintas a las que alegan las recurrentes, nos encontramos ante un error que deriva, en su caso, de inexactitud de los títulos, por lo que no es de los que corresponde subsanar de oficio por el registrador, el cual ha de ser necesariamente rectificado mediante el otorgamiento de otra escritura en la que intervengan todos los titulares de la finca, a los efectos de salvar la discrepancia observada» (arts. 217 y 219 LH). La Dirección lo confirma, según «el art. 40.d LH, el cual, como expresó la R. 13.09.2005 ‘es tajante al exigir el consentimiento de los titulares o la oportuna resolución judicial’; en el mismo sentido la S. 15.12.2005. [...] No obstante es también criterio de esta Dirección General, que si los errores padecidos en un título inscribible pueden ser comprobados plenamente a través de documento auténticos y fehacientes, que por su naturaleza

sean independientes de la voluntad de las partes (documentos que ponen de manifiesto la falta de armonía entre el Registro y la realidad jurídica), bastará la extensión del asiento a petición del interesado, con la presentación de los mismos, y sin que sea necesario entonces acudir a los procedimientos legalmente establecidos»; pero no es ese el caso, porque los errores señalados por las recurrentes no se deducen claramente de los títulos; «no puede alterarse, por tanto, el contenido de los asientos sin el consentimiento de la totalidad de los titulares registrales o resolución judicial, o sin una acreditación fehaciente de lo manifestado, que desvirtúe el contenido del título que motivó la inscripción vigente».

R. 05.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Gijón-5) (BOE 26.07.2021). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12498.pdf>

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Rectificación del Registro: Necesita consentimiento de los titulares o resolución judicial

«Se discute en este expediente si es posible rectificar el contenido del Registro en virtud de una instancia privada suscrita por el titular registral de la finca en la que solicita la modificación de su descripción, de manera que se ajuste a la descripción que figura en los asientos registrales anteriores; [...] sostiene que se trata de un simple error que resulta de los asientos del Registro». Dice la Dirección que «la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. art. 217 LH)». En este caso, «no existiendo la conformidad del registrador, la rectificación registral, en el supuesto de existir error, debe realizarse por los cauces generales, exigiéndose la conformidad de todos los interesados o la correspondiente resolución judicial, sin que esta Dirección General pueda pronunciarse al respecto» (art. 40.c LH).

R. 05.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pedreguer) (BOE 26.07.2021). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12499.pdf>

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Anotación preventiva de embargo: Ejecución: Son necesarias las circunstancias personales del adjudicatario

Anotación preventiva de embargo: Ejecución: Es necesario que conste la firmeza del acta administrativa

Anotación preventiva de embargo: Ejecución: Debe acreditarse la representación del adjudicatario

Respecto a los dos primeros puntos, reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 28.06.2021, del mismo recurrente y Registro. Añade la confirmación de otro defecto (hay uno que no se recurre y otro que se da por subsanado): «No acreditación de la representación de la adjudicataria, puesto que no se especifica el título del que deriva la representación alegada» (ver art. 51.9.c RH y art. 5.5 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas); «entra dentro del ámbito de la calificación registral la comprobación de que estas circunstancias consten claramente en el título que se presenta a inscripción».

R. 06.07.2021 (Unidad de Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento contra Registro de la Propiedad de Vigo-2) (BOE 26.07.2021). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12501.pdf>

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Separación y divorcio: La inscripción en el Registro de la Propiedad requiere la previa en el Registro Civil

Extranjeros: Competencia de los órganos españoles para el divorcio de extranjeros residentes

Se trata de una escritura en la que dos ciudadanos chinos residentes en Madrid, como consecuencia del divorcio celebrado en la Embajada china, y con relación a una finca inscrita con carácter ganancial, liquidan su sociedad de gananciales. Como indicó la R. (consulta) 07.06.2016, conforme al art. 3 Rto. (UE) 2201/27.11.2003, la competencia en asuntos de divorcio, separación judicial y nulidad matrimonial recaerá en los órganos jurisdiccionales del Estado miembro de residencia habitual de los cónyuges; las normas competenciales conducen por tanto al ordenamiento español y concretamente a las procesales establecidas en el art. 22 LOPJ y 36.1 LEC y, de ser aplicables, a los arts. 86 y 87 C.c. y 54 LN» (juez, letrado de la Administración de Justicia o notario); y después, «el divorcio celebrado de acuerdo con la normativa del foro será objeto de inscripción en el Registro Civil español [si el matrimonio no está inscrito en el Registro Civil español, en el Registro Civil Central], para su eficacia frente a terceros y, por tanto, como requisito previo a la inscripción de la liquidación del régimen económico matrimonial subsiguiente».

R. 06.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-18) (BOE 26.07.2021). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12502.pdf>

Como advierte la Dirección, la referencia a este Reglamento comunitario, a partir del 1 de agosto de 2022, que entrará en aplicación, debe entenderse hecha al Rto. UE 1111/25.06.2019, Bruselas II ter. Uno y otro, igual que el Reglamento (UE) 650/2012, de Sucesiones, «sobre parte de su articulado presentan carácter universal, sin que el elemento transfronterizo resulte definido».

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Comunidad: Tras la disolución, los derechos que gravaban una cuota pasan a recaer sobre lo adjudicado al comunero

Anotación preventiva de embargo: Tras la disolución de comunidad, los derechos que gravaban una cuota pasan a recaer sobre lo adjudicado al comunero

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 20.02.2012, R. 20.01.2015, R. 26.02.2015. En este caso, se trataba de una sentencia que declaraba la disolución de un condominio sobre una finca y ordenaba la división en tres fincas distintas que se adjudicarían a los distintos condueños, de manera que las anotaciones de embargo que gravaban una de las cuotas pasen a gravar exclusivamente la finca resultante de la división que se adjudica al condueño titular de dicha participación. La Dirección resuelve que no es necesario que los acreedores titulares de las anotaciones hayan sido citados en el procedimiento.

R. 06.07.2021 (Sánchez Cerrada Cañón, S.L., contra Registro de la Propiedad de Olivenza) (BOE 26.07.2021). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12503.pdf>

Ver resoluciones citadas y sus comentarios. Ver también la R. 25.05.2016.

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Propiedad horizontal: No es necesario notificar al Ayuntamiento la división horizontal que cuenta con licencia (Andalucía)

Propiedad horizontal: No es exigible la representación gráfica de los elementos privativos

Obra nueva: El informe de validación catastral no tiene que ser elaborado por un técnico

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal con asignación de uso exclusivo de una determinada porción de terreno a cada uno de los cuatro elementos privativos que la componen. El registrador señala tres defectos que la Dirección revoca:

—No consta «el requisito exigido por la legislación urbanística de Andalucía para la división de terrenos, consistente en la necesaria notificación al Ayuntamiento de la parcelación efectuada, en el plazo de tres meses a contar desde la fecha del otorgamiento de la escritura». Dice la Dirección que «la edificación realizada se encuentra amparada en la licencia de obras (y también licencia de ocupación) en la que se contemplan los elementos independientes, sin que proceda exigir adicionalmente una notificación posterior que está prevista legalmente para la licencia de parcelación, que es la que puede quedar sujeta a la caducidad» (art. 66 L. 7/17.12.2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

—«No se ha cumplido el requisito de la georreferenciación exigida para los actos de parcelación de cada una de las viviendas por el art. 9.b LH; y, no se ha hecho constar en la escritura la superficie ocupada por la edificación de cada uno de los elementos resultantes de la división,

ni consta georreferenciación en forma cada uno de los mismos». Pero, como señalaron las R. 22.07.2016 y R. 19.07.2018, «conforme a los arts. 9.b y 199 LH no es admisible, a efectos de la constancia registral de la representación gráfica, la correspondiente a un elemento en régimen de propiedad horizontal individualmente considerado»; y «tampoco es procedente exigir las coordenadas de la porción de suelo ocupada por cada uno de los elementos independientes, pues, existiendo un solo cuerpo de edificación, es respecto a éste y en la inscripción de la finca matriz de la división horizontal donde deberá darse cumplimiento a la previsión del art. 202 LH».

—«El informe de validación catastral positivo protocolizado no consta avalado por técnico alguno». Pero, como señala el punto 7.4 Res. conjunta DGRN y Dirección General del Catastro 26.10.2015, «cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada, [...] y no se contempla en ningún precepto legal ni en ningún punto de la resolución conjunta que la representación gráfica que sirve de base a un informe de validación deba ser elaborada por un técnico».

R. 06.07.2021 (Notario Antonio Chaves Rivas contra Registro de la Propiedad de Málaga-10) (BOE 26.07.2021). (15)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12505.pdf>

II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Inmatriculación: No puede hacerse de parcelas que proceden de una finca ya inmatriculada

Documento judicial: No puede inscribirse la disposición impuesta a persona distinta del titular registral

Documento judicial: La calificación registral alcanza a los obstáculos que proceden del Registro

Documento judicial: Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

Se trata de un testimonio de sentencia en el que se ordena la inmatriculación de dos fincas adquiridas por prescripción adquisitiva. 1. La Dirección confirma el defecto de que «forman parte y proceden de una finca registral ya inscrita en la que se reconoce que resta superficie, en lugar de segregirlas»; pues «la calificación de los documentos judiciales queda sujeta, conforme al art. 100 RH, a los obstáculos que surjan de los asientos del Registro, entre los que se encuentra, en el caso del presente expediente, la existencia de una previa finca matriz»; de otra forma se produciría una doble inmatriculación. 2. También confirma el defecto de que la finca matriz está inscrita a nombre de persona distinta de los demandados en el procedimiento; pues, «para poder considerarse cumplido el tracto sucesivo que emana del art. 20 LH, es preciso inscribir la finca a nombre de los demandados si éstos son los actuales titulares de la citada finca matriz de la que proceden las fincas sobre las que se ordena la práctica de la operación, o que, en caso de no serlo, el procedimiento se siga contra la herencia yacente». 3. En cambio, considera que «el emplazamiento efectuado a dos personas que ostentan la condición de posibles llamados a la herencia ha de entenderse que no es un llamamiento genérico a herederos ignorados del causante, y que, por tanto, es suficiente a los efectos de la legitimación pasiva de la herencia yacente»;

pues «el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente [arts. 790 y ss. LEC] no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso, debiendo limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento, considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente».

R. 07.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts - 1) (BOE 26.07.2021). (16)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12506.pdf>

II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Inmatriculación: La certificación catastral debe coincidir exactamente con la descripción del título

Titular registral: Debe constar claramente el régimen económico matrimonial de los casados

Se trata del mismo testimonio del auto recaído en el expediente de dominio judicial que dio lugar a la R. 15.12.2014 (BOE 23.01.2015); vuelve a presentarse en unión del de otro auto firme que «describe el inmueble exactamente igual que en el auto inicial, pero aclara o detalla el aspecto relativo a las notificaciones realizadas durante el procedimiento». El recurso es desestimado de nuevo: Por una parte, la coincidencia de la certificación catastral descriptiva y gráfica con el título es exigencia predicable tanto respecto de títulos notariales, como de los administrativos o judiciales (así resultaba claramente del antiguo art. 53 L. 13/1996 y resulta hoy de la L. 13/2015). Por otra, el documento debe contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento Hipotecario prescriben para los asientos (arts. 9 LH y 51 RH), y en el auto objeto del recurso se determina por un lado que el régimen económico matrimonial del promotor y su esposa es el legal de gananciales, pero se resuelve la inmatriculación con carácter privativo «sin alusión alguna al hecho que determine dicho carácter de la adquisición».

R. 07.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Coria) (BOE 26.07.2021). (18)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12508.pdf>

II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Hipoteca: Constitución: La tasación por entidad homologada solo es necesaria para entidades de crédito para títulos hipotecarios

Debe «exigirse el certificado de tasación por entidad homologada solo cuando concurra la doble exigencia subjetiva y objetiva de ser concedidas por entidades de crédito de las previstas por el art. 2 L. 2/1981, de regulación del mercado hipotecario, y poder servir de cobertura para la emisión de títulos hipotecarios»; en las hipotecas constituidas a favor de entidades distintas, la tasación de la finca hipotecada puede ser hecha por otro tipo de entidades o personas físicas

que tengan entre sus funciones profesionales la de tasación de inmuebles. Así resulta del art. 2 O.ECO/805/27.03.2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, de los arts. 7 L. 2/25.03.1981 y 8 RD. 716/24.04.2009 y del «en su caso» a que se refieren los arts. 682 LEC y 129 LH.

R. 07.07.2021 (Almeriplant Semilleros, S.L., contra Registro de la Propiedad de Antequera) (BOE 26.07.2021). (19)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12509.pdf>

El caso concreto era de hipoteca constituida sobre finca rústica, y la Dirección sienta la doctrina que queda resumida. Pero cita el art. 13 y disp. adic 10 L. 5/15.03.2019, de regulación de contratos de créditos inmobiliarios, y deja la advertencia de que «no procede entrar ahora a analizar si estas normas alteran la doctrina antes expuesta respecto de las personas o entidades que pueden hacer la tasación hipotecaria en aquellos supuestos en que sea de aplicación la L. 5/2019, ya que, sin necesidad de entrar a analizar cuál es el fin predominante del préstamo concedido (S. 05.04.2017), por un lado, ni el prestatario tiene la condición de consumidor ni el préstamo va dirigido a adquirir las fincas gravadas (art. 2.1.b L. 5/2019); y, por otro lado, tampoco las fincas hipotecadas pueden calificarse de inmuebles de uso residencial (art. 2.1.a L. 5/2019)». Debe tenerse en cuenta, por tanto, que si no hubiera sido así, habría sido aplicable el art. 13 L. 5/2019: *Los inmuebles aportados en garantía habrán de ser objeto de una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de préstamo. La tasación se realizará por una sociedad de tasación, servicio de tasación de una entidad de crédito regulados por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, y/o profesional homologado conforme al Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo y a la disposición adicional décima de esta Ley, independiente del prestamista o del intermediario de crédito inmobiliario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente, de conformidad con lo establecido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.*

Sobre esta materia pueden verse también las R. 14.09.2016 y R. 18.12.2019.

II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

Herencia: La partición del contador partidor dativo requiere aprobación notarial

Herencia: El contador partidor no puede realizar actos dispositivos sin consentimiento de todos los herederos

Se trata de una escritura de herencia otorgada por el contador partidor dativo (art. 1057 C.c.) y dos de las tres hijas y herederas del causante. El registrador señala varios defectos, el último de los cuales, la falta de aprobación notarial de la partición, «bastaría para desestimar el presente recurso» (hubo aprobación, pero posterior a la nota de calificación). Pero la Dirección General considera conveniente analizar también otros tres; y todos ellos se resumen en la falta de facultades del contador partidor para los respectivos actos sin el consentimiento de todos los herederos, pues «el contador-partidor no puede realizar actos que excedan de lo particional» (cfr. R. 03.07.2019): 1. Transformación del usufructo del cónyuge viudo en una atribución en pleno

dominio de un porcentaje del inmueble (ver R. 28.02.2018 y S. 08.06.2011). 2. «Adjudicación al cónyuge viudo, a calidad de compensar a los herederos, que también son legitimarios, con un derecho de crédito» (ver R. 13.05.2003); si bien la S. 22.10.2012 consideró admisible que el pago de la legítima lo sea con metálico extrahereditario, eso es así en los supuestos de los arts. 841 y ss. C.c., «situaciones muy tasadas en las que el testador lo ha autorizado o el contador-partidor ha sido autorizado para ello». 3. Adjudicación al cónyuge viudo de parte del inmueble en pago de una deuda ganancial, que «implica un acto dispositivo, también vedado al contador partidor, como la realización, en general, de actos dispositivos que exceden de las meras facultades de contar y partir» (ver R. 29.01.2013, R. 27.05.2014 y R. 22.07.2016).

R. 12.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Badajoz-3) (BOE 29.07.2021). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12737.pdf>

II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

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

Referencia catastral: No implica modificación de la descripción de la finca

Se solicita la rectificación de un asiento de inscripción ya practicado, en el sentido de que se elimine la referencia catastral asignada a una finca registral, por no haberse asignado también otras referencias catastrales que le corresponden. La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones. Y añade que «no estamos propiamente ante un error de concepto o ante un error material, que se produce cuando al trasladar al Registro el contenido del título se padece alguno de los referidos errores, sino que se consignaba una referencia catastral a efectos de localización; y, como indicó la R. 02.06.2012, «la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación implícita de linderos y superficie catastrales en el Registro, sino que únicamente determina un dato más sobre localización o situación de la finca en un determinado entorno o zona».

R. 14.07.2021 (Consfri, SA, contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey - 1) (BOE 29.07.2021). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12738.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.

Sobre constancia registral de la referencia catastral ver resolución citada.

II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 08.10.2017). En este caso se trata de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas; el registrador suspende la cancelación de las cargas posteriores al estar cancelada por caducidad la anotación preventiva; y la Dirección confirma la calificación, pues habían transcurrido más de cuatro años tanto desde la fecha de la prórroga de la anotación preventiva de embargo, «como desde la fecha de la expedición de la certificación de cargas» (teniendo en cuenta la singular doctrina de la S.TS (Pleno de la Sala de lo Civil) 237/04.05.2021, de que «la extensión de la nota marginal de expedición de certificación constituye una prórroga temporal, de cuatro años, de la anotación preventiva de embargo».

R. 14.07.2021 (Pinturas Santa Ana, SA, en liquidación, contra Registro de la Propiedad de León-2) (BOE 29.07.2021). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12739.pdf>

II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

Descripción de la finca: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

Se confirma la denegación de inscripción de una representación gráfica alternativa, «una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH, por dudas de posible invasión de la finca colindante, fundadas en «oposición del titular registral de una finca colindante, e informe técnico de afección a dominio público propiedad de la Generalitat; [...] tal oposición resulta verosímil, evidenciando la existencia de una clara controversia entre titulares registrales de fincas colindantes acerca de la georreferenciación de cada una de ellas».

R. 14.07.2021 (Snob Paper, S.L., contra Registro de la Propiedad de Denia-2) (BOE 29.07.2021). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12740.pdf>

II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

Documento judicial: Procedimiento contra desconocidos herederos del titular registral

Se trata de una sentencia declarativa de dominio por prescripción adquisitiva. La registradora suspende la inscripción porque, dado que parte de los titulares registrales han fallecido, y el procedimiento se ha dirigido contra las herencias yacentes de los mismos, declarados en rebeldía, no puede entenderse que los causantes hayan sido parte en el proceso, al omitir el procedimiento legalmente previsto al efecto en el que se designe un administrador que la represente» (arts. 790 y ss. LEC). En general, «es criterio de esta Dirección General restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia»; sin embargo, en este caso, «no resulta que haya existido emplazamiento de todos los interesados para la celebración

de la audiencia previa, ni que se haya producido la designación de herederos respecto de alguno de los titulares registrales, tampoco que se hayan efectuado numerosos intentos y oficios para identificar a los herederos de las herencias yacentes sin resultado satisfactorio y la forma en que finalmente se hayan realizado; [...] en tanto no se acrediten dichos extremos, no queda suficientemente justificado que haya habido intervención de los interesados en la herencia de los titulares registrales, a los efectos del cumplimiento del tracto sucesivo».

R. 14.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-13) (BOE 29.07.2021). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12741.pdf>

II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

Propiedad horizontal: Presunción de parcelación ilegal por asignación de usos exclusivos de parcelas

Se trata de una finca constituida en régimen de propiedad horizontal e integrada por tres viviendas independientes; en la escritura que ahora se presenta se reseña la superficie de la parcela sobre la que está ubicada cada vivienda, «estipulando que su uso exclusivo corresponderá al propietario de la respectiva vivienda». El registrador entiende que con ese pacto «entra en juego la presunción de parcelación a que se refiere el art. 66.2 L. 7/17.12.2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que obliga a obtener la pertinente autorización administrativa». La Dirección vuelve a repetir su doctrina sobre régimen competencial en materia de urbanismo y sobre el art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y dice que, aunque «la división horizontal de un inmueble no implica por sí misma un acto de parcelación», sin embargo, con cita de la R. 20.07.2020, añade 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», lo que en el caso concreto se evidencia por la asignación de uso exclusivo de las respectivas parcelas, su entrada independiente y la configuración parcelaria independiente en la cartografía catastral.

R. 15.07.2021 (Notario José-Ignacio Suárez Pinilla contra Registro de la Propiedad de La Zubia) (BOE 29.07.2021). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12742.pdf>

II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

Herencia: Sustitución fideicomisaria de residuo: Necesaria intervención de los fideicomisarios cuando el fiduciario muere sin aceptar ni repudiar

El testador había instituido heredera a su hija, pero disponiendo que al fallecimiento de esta todos los bienes pasasen a otras personas; muerto el testador y después su hija, esta

sin aceptar ni repudiar, su madre renuncia a la herencia que le correspondería por derecho de transmisión y se adjudica los bienes como heredera abintestato. Dice la Dirección que, «existiendo herederos fideicomisarios designados, y siendo los fideicomisarios directamente herederos del causante, es necesario contar con los mismos para la partición de la herencia y liquidación de la sociedad de gananciales, o bien que renuncien a la herencia; y sin que proceda la aplicación del derecho de transmisión al que se refiere el art. 1006 C.c.; [...] para que exista sustitución fideicomisaria no es absolutamente necesario que el testador utilice esta expresión, bastando con que de su disposición se desprenda inequívocamente la sustitución» (art. 785.1 C.c.).

R. 15.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-4) (BOE 29.07.2021). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12743.pdf>

Sobre la colisión del derecho de transmisión con la sustitución fideicomisaria puede verse también la R. 19.12.2019.

En este caso, la registradora y la Dirección consideran también aplicable, aunque no era necesario, el art. 1009 C.c., según el cual, *El que es llamado a una misma herencia por testamento y abintestato, y la repudia por el primer título, se entiende haberla repudiado por los dos*; el artículo está bien traído, pero, aunque el transmisario suceda al primer causante, es dudoso que su título sea el testamento de este, o solo el testamento de este, cuando podría darse el caso de que el testador incluso ignorase la existencia del transmisario.

II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

Arrendamiento: No puede inscribirse el otorgado por el propietario de una mitad indivisa de la finca

«El contrato de arrendamiento y su elevación a público están otorgados por uno de los copropietarios. [...] El registrador suspende la inscripción por entender que el propietario de la restante mitad indivisa de la finca debe consentir el arrendamiento (cita los arts. 1261 C.c. y 20 LH)». La Dirección observa que «se formaliza un contrato de arrendamiento por un plazo de cinco años; no excede por tanto del plazo de seis años que se tiene en cuenta por la jurisprudencia y este Centro Directivo para calificar el arrendamiento como acto de disposición y no de mera administración»; para este bastaría el acuerdo *de los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad* (art. 398 C.c.); pero en este caso el arrendador es propietario únicamente de la mitad indivisa de la finca arrendada y no tiene la mayoría de intereses en la comunidad.

R. 15.07.2021 (Intercasa Axarquía, S.L., contra Registro de la Propiedad de Torrox) (BOE 29.07.2021). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12744.pdf>

II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

Descripción de la finca: Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH

«Es objeto de este expediente decidir si procede iniciar el procedimiento para la inscripción de una representación gráfica de finca y consecuente rectificación de descripción, conforme al informe de validación gráfica catastral que acompaña a la instancia y que coincide con la representación gráfica catastral. [...] La registradora deniega tal operación, antes de iniciar el procedimiento regulado en el art. 199 LH, por albergar dudas sobre la identidad de la finca, basadas en la entidad del exceso, entendiendo que debe llevarse a cabo la inmatriculación de la superficie en que consiste el exceso y su posterior agrupación a la finca objeto del expediente». Pero dice la Dirección que la negativa a la tramitación del expediente no puede basarse en «meras sospechas o conjeturas», y que «lo procedente es iniciar la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, dado que no se aprecian dudas de identidad sobre la representación gráfica cuya inscripción se solicita, relativas 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; [...] sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en el procedimiento».

R. 15.07.2021 (Granjas Dulcesol, S.L., contra Registro de la Propiedad de Albaida) (BOE 29.07.2021). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12745.pdf>

II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

Descripción de la finca: Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH

Rectificación del Registro: El expediente del art. 199 LH procede aunque se trate de una gran diferencia de superficie

La Dirección ha señalado (desde la R. 17.11.2015) que «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, 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. Sin embargo, como se afirmó en la R. 01.08.2018, en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral»; y también afirmó la R. 05.12.2018 que es necesario 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». Según esto, «solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el art. 199 LH cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando de este modo los costes que genera su tramitación. Pero no siendo palmaria, ni evidente, la improcedencia del inicio del expediente

previsto en el art. 199 LH, lo adecuado es iniciarlo, practicar todas las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión».

R. 15.07.2021 (Femonve, S.L., contra Registro de la Propiedad de Cuenca) (BOE 29.07.2021). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12747.pdf>

II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

Hipoteca: Hipoteca unilateral: La constituida en procedimiento criminal solo puede cancelarse por mandamiento judicial

Se trata de una hipoteca que garantiza la fianza exigida por el juzgador para no declarar la prisión provisional; como se constituyó como hipoteca unilateral, se pretende su cancelación mediante el requerimiento previsto en los arts. 141 LH y 237 RH, para la aceptación de la hipoteca por parte del acreedor hipotecario, y por el transcurso de dos meses sin que la aceptación haya tenido acceso al Registro de la Propiedad; el requerimiento se presentó en el Juzgado Decano. El registrador entiende que, siendo el Juzgado de Primera Instancia número 1 el «acreedor registral», es él quién debe ser efectivamente requerido para la aceptación de la hipoteca. La Dirección lo enfoca de otra forma, y resuelve que, en tanto no se violen principios hipotecarios básicos, debe priorizarse la aplicación de la legislación específica, de orden público, cual es la Ley de Enjuiciamiento Criminal; y así, el art. 9 LECr dice que *los jueces y tribunales que tengan competencia para conocer de una causa determinada, la tendrán también para todas sus incidencias, para llevar a efecto las providencias de tramitación y para la ejecución de las sentencias...*; y el art. 541 LECr no prevé la cancelación de la fianza por el sistema marcado en la Ley Hipotecaria; por lo que, «aun cuando la hipoteca conste inscrita como unilateral, su cancelación no podrá verificarse en los términos previstos en los arts. 141 LH y 237 RH, sino adaptándose a las previsiones contenidas en la Ley de Enjuiciamiento Criminal, por lo que será el juez o tribunal quien deberá, en su caso, ordenar de manera expresa su cancelación».

R. 15.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Estepona-2) (BOE 29.07.2021). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12748.pdf>

II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2021)

Hipoteca: Cancelación: La caducidad se cuenta desde el vencimiento total de la obligación

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver especialmente las cuatro R. 08.07.2016); en este caso, «el plazo de duración pactado debe entenderse referido no tanto a un plazo de caducidad de la hipoteca, sino más bien al plazo durante el cual las obligaciones contraídas antes del vencimiento del ‘dies ad quem’ son las únicas que quedan garantizadas

con la hipoteca constituida; [...] [en el caso concreto] la hipoteca cubre incluso obligaciones posteriores a la finalización del plazo».

R. 16.07.2021 (Dareta Inmuebles, S.L., contra Registro de la Propiedad de Estella-Lizarra - 1) (BOE 30.07.2021). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/30/pdfs/BOE-A-2021-12895.pdf>

II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2021)

Rectificación del Registro: Puede hacerse con consentimiento del titular registral
Herencia: La omisión de algunos bienes del causante no implica aceptación parcial

Otorgada en su día una escritura de herencia en la que el heredero incluyó en el inventario la totalidad de los bienes inscritos a favor de la causante, se presenta ahora en el Registro una escritura de rectificación y subsanación en la que el heredero excluye del inventario de la herencia una serie de bienes que se afirma no pertenecían a causante. Frente a las objeciones del registrador, dice la Dirección que «la vía para la rectificación pretendida es la del consentimiento del titular inscrito o la de acudir a los Tribunales de Justicia 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). El primero de los requisitos se ha cumplido, ya que ha sido prestado el consentimiento por parte del titular registral en escritura pública» y no se trata de una materia sustraída al ámbito de la autonomía de la voluntad; y por otra parte, la omisión en el inventario de alguno de los bienes del causante, no implica aceptación parcial de la herencia contraria al art. 990 C.c.

R. 16.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ledesma) (BOE 30.07.2021). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/30/pdfs/BOE-A-2021-12896.pdf>

II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2021)

Hipoteca: Cancelación: Solo procede por caducidad cuando el plazo se refiere al derecho real de hipoteca

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 15.10.2019, R. 19.04.2021 y R. 09.06.2021). Se solicita, conforme al art. 82.2 LH, la cancelación por caducidad de una hipoteca de máximo. En este caso, «del análisis sistemático de todas las cláusulas del contrato resulta que el plazo de duración pactado debe entenderse referido no tanto a un plazo de caducidad de la hipoteca, sino más bien al plazo durante el cual las obligaciones contraídas antes del vencimiento del ‘dies ad quem’ son las únicas que quedan garantizadas con la hipoteca constituida».

R. 16.07.2021 (Dareta Inmuebles, S.L., contra Registro de la Propiedad de Estella-Lizarra - 2) (BOE 30.07.2021). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/30/pdfs/BOE-A-2021-12897.pdf>

II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2021)

Publicidad registral: El interés para la consulta del Registro**Publicidad registral: La constancia en la certificación del precio de una compraventa requiere interés legítimo**

«Se debate en el presente recurso si procede expedir certificación literal del historial registral de determinada finca incluyendo el contenido relativo a los aspectos económicos de las transacciones operadas en la finca». La registradora entiende que no se acredita un interés legítimo que justifique la expedición, y que el interés alegado («conocer actualmente la situación de la finca») se cubre con la certificación emitida. La Dirección reitera su doctrina sobre el tratamiento de los datos personales (ver R. 06.11.2017, R. 11.12.2017, 09.01.2018 y R. 27.02.2018) y confirma que el interés alegado no justifica la emisión de la certificación con datos protegidos. «Es cierto que en el escrito de recurso se añade que la solicitud de información busca elaborar una nueva tasación de la finca», pero esa alegación extemporánea no puede tenerse en cuenta en el recurso (art. 326 LH).

R. 16.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-12) (BOE 30.07.2021). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/30/pdfs/BOE-A-2021-12898.pdf>

II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2021)

Inmatriculación: Dudas fundadas sobre la identidad de la finca en el expediente del art. 203 LH

Ante la solicitud de certificación para inmatricular una finca según el art. 203 LH, la Dirección reitera en principio que debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de expediente, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (cfr. R. 27.06.2016), y que el juicio de identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional. Pero «en el caso de este expediente, la registradora en su nota de calificación expresa con detalle los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular pueda coincidir con otra previamente inmatriculada» (escritura otorgada anteriormente por el promotor del expediente), por lo que «este Centro Directivo no puede sino concluir que las dudas del registrador están suficientemente fundadas, y que, por tanto, el defecto ha de ser confirmado, debiendo, como afirma la registradora en su nota, aportar los títulos previos correspondientes para proceder a su inscripción (art. 20 LH) y/o a falta de estos se deberá tramitar un expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido de conformidad con lo establecido en el art. 208 LH».

R. 16.07.2021 (Notario Andrés-María Sánchez Galainena contra Registro de la Propiedad de Cáceres-2) (BOE 30.07.2021). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/30/pdfs/BOE-A-2021-12899.pdf>

II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2021)

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; ver, por ejemplo, R. 14.07.2021, en un caso en que, como en el de esta, habían transcurrido más de cuatro años, tanto desde la anotación preventiva de embargo como desde la nota marginal de expedición de certificación de cargas en el procedimiento.

R. 16.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-8) (BOE 30.07.2021). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/30/pdfs/BOE-A-2021-12900.pdf>

II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2021)

Derecho notarial: El notario debe exigir certificación o manifestación sobre activos esenciales de una sociedad

Sociedad limitada: Junta general: Aprobación de actos sobre activos esenciales

Se trata de una escritura de compraventa otorgada por un sociedad cuyo apoderado manifiesta que la finca transmitida tiene la consideración de activo esencial de la sociedad y especialmente que lo transmitido supera el 25 % del valor de los activos que figuran en el último balance aprobado. El registrador considera que la venta debe ser autorizada por la junta general de la sociedad (art. 160.f LSC). La Dirección reitera su doctrina sobre activos esenciales (ver, por ejemplo, R. 11.06.2015 y su comentario). En este caso, «como el notario ha de cumplir con su deber de diligencia en el control sobre la adecuación del negocio a la legalidad, tiene que denegar la autorización de la escritura cuando el carácter esencial del activo enajenado es manifiesto; y, al ser indubitado ese carácter esencial, está debidamente fundada la negativa del registrador a la inscripción de dicha escritura».

R. 19.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Játiva-2) (BOE 30.07.2021). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/30/pdfs/BOE-A-2021-12901.pdf>

II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2021)

Inmatriculación: Existencia del doble título del art. 205 LH

Inmatriculación: Necesidad de identidad en la descripción de la finca en los títulos y en la certificación catastral

Se pretende la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH: aportación en aumento de capital de una sociedad y aportación por esta a la constitución de otra

sociedad. La registradora suspende la inscripción «por haberse creado ‘ad hoc’ el título inmatriculador, existiendo transmisiones circulares entre sociedades, pues es la misma persona la que aparece como representante de la sociedad transmitente en el título previo y la que adquiere en el segundo título». Dice la Dirección que «con la finalidad de lograr certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño», se pretende que sean dos transmisiones efectivas y reales, por lo que «no se excluye que el registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico». Pero en este caso, «no existe negocio circular alguno, sino transmisiones concatenadas, de una sociedad a otra distinta; y se cumplen los requisitos exigidos por el art. 205 LH para considerarlo título inmatriculador». En cambio, sí se aprecia el defecto de «falta de identificación de las fincas y falta de correspondencia exacta de las superficies expresadas en los títulos y la certificación catastral descriptiva y gráfica»; véase la R. 20.11.2020 y la exigencia del art. 205 LH de que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos y la certificación catastral descriptiva y gráfica que debe ser aportada; identidad que debe existir «al menos en cuanto a la ubicación, la fijación de linderos y perímetro de la parcela registral y catastral (descartando así construcciones o edificaciones existentes sobre la misma)».

R. 19.07.2021 (Inmuebles y Créditos 1964, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan - 2) (BOE 30.07.2021). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/30/pdfs/BOE-A-2021-12902.pdf>

II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2021)

Anotación preventiva de embargo: La caducidad de la anotación tiene efectos absolutos y hace perder el rango registral

Anotación preventiva de embargo: Cómputo de la caducidad en el estado de alarma por la covid-19

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 08.10.2017). En este caso se trata de un mandamiento de prórroga de una anotación preventiva de embargo. La registradora denegó la prórroga al haber caducado la anotación de embargo (art. 86 LH). Y la Dirección confirma la calificación, pues la anotación estaba caducada cuando se presentó el mandamiento en el Registro («que es la fecha que ha de tenerse en cuenta de acuerdo con los principios básicos del procedimiento registral, y no la fecha de solicitud de la prórroga en el Juzgado), aun sumando a los cuatro años los 88 días naturales en que ha estado suspendido el cómputo de los plazos registrales debido al estado de alarma derivado de la pandemia de covid-19.

R. 19.07.2021 (Casco Antiguo de Cartagena, S.A., contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 30.07.2021). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/30/pdfs/BOE-A-2021-12903.pdf>

Sobre plazos y covid-19, ver la R. (de consulta del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España sobre levantamiento de la suspensión de los plazos de caducidad de los asientos registrales) 11.06.2020.

II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2021)

Vías pecuarias: La «anotación preventiva marginal» requiere iniciación del procedimiento de deslinde

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de la R. 12.03.2020 y R. 16.10.2020.

R. 19.07.2021 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Almansa) (BOE 30.07.2021). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/30/pdfs/BOE-A-2021-12904.pdf>

II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 30 DE JULIO DE 2021)

Documento judicial: Deben constar las circunstancias personales del titular registral

Documento judicial: Debe presentarse la declaración a efectos del impuesto de «plus valía»

Usucapión: Debe ordenarse la cancelación de inscripciones contradictorias

Documento judicial: Descripción somera de las fincas a que se refiere

Usucapión: Es título suficiente para la inscripción con independencia del justo título civil

Se trata de una sentencia que declara el dominio de una finca por prescripción adquisitiva:

–La Dirección confirma que: 1. No constan las circunstancias personales del usucapiente, que deben figurar en la inscripción (art. 51.9 LH) y, por tanto, en el documento (art. 522 LEC); especialmente, en el caso concreto, el estado civil y el régimen económico matrimonial; «otras circunstancias, como el domicilio, si en el mandamiento consta el DNI del usucapiente, podrán suplirse por instancia privada» (art. 110 RH). 2. No consta tampoco el CIF de la parte demandada, que es exigido para cualquier título con trascendencia tributaria, «no sólo de quien va a ser el nuevo titular sino también de quien trae causa» (ver R. 31.10.2018 y art. 51.9 RH). 3. No se acredita haber presentado en el Ayuntamiento la declaración correspondiente al impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (arts. 254.5 LH y 106 RDLeg. 2/05.03.2004, Ley Reguladora de las Haciendas Locales); «pese a que no siempre la usucapión se habrá basado en un título traslativo, pues cabe también usucapión sin necesidad de justo título (usucapión extraordinaria), lo importante aquí es que la Administración Tributaria haya podido comprobar la existencia o no de hecho imponible. 4. No se dispone la cancelación de las inscripciones contradictorias; «en la medida en que no existe esa relación de causalidad entre el anterior titular registral y el nuevo, no queda otra alternativa que cancelar la inscripción anterior, lo que deberá ordenarse por el oportuno mandamiento (art. 521.2 LEC)».

–En cambio, no considera justificado el defecto consistente en que «no se describe la finca objeto de la sentencia en la forma prevenida en la legislación hipotecaria; esto es, con expresión de su naturaleza, situación, superficie, linderos y, en su caso, cuota» (arts. 9 LH y 51 RH), porque se señalan el número registral de la finca y los datos de su inscripción, y «con ello se entiende suficientemente identificada la finca a efectos de la inscripción de la sentencia, [...] sin necesidad de mayor descripción, de manera que ésta será la resultante de la descripción registral actualmente existente».

—Y tampoco el de falta de constancia del «justo título por el que el interesado adquirió la finca por prescripción adquisitiva», pues, como en la R. 01.07.2021, se considera que la usucapión declarada en la sentencia en sí misma es la causa o título que debe expresarse en la inscripción.

R. 19.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mazarrón) (BOE 30.07.2021). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/30/pdfs/BOE-A-2021-12905.pdf>

II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Cancelación: De un derecho de arrendamiento, por desahucio

Se solicita la cancelación de la inscripción de un contrato de arrendamiento y derecho de opción de compra, cuya extinción se justifica por «un decreto judicial que declara finalizado el procedimiento de juicio verbal de desahucio por falta de pago iniciado por la parte arrendadora y se ordena el inmediato lanzamiento de los arrendatarios, acompañando un acta notarial de notificación otorgada para dar cumplimiento al contrato de opción de compra. [...] La registradora rechaza la posibilidad de practicar la cancelación por entender necesario el acuerdo de ambas partes o resolución judicial firme en la que el juez ordene la cancelación (cfr. R. 10.08.2020)». Pero dice la Dirección que la posibilidad prevista en el art. 82.2 LH para cancelar sin aquellos requisitos (*cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva*) «hace referencia a aquellos casos en que el derecho ha quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada, de tal modo que resulta innecesario un nuevo consentimiento, voluntario o forzoso, del titular del derecho que se cancela»; y cita como ejemplos la extinción por confusión de derechos, la usufructo vitalicio por muerte del usufructuario, el cumplimiento del plazo de caducidad pactado o el cumplimiento del término; «en ninguno de estos casos se requiere que el titular del derecho que se cancele preste de nuevo el consentimiento; en consecuencia, la titulación presentada ha de considerarse apta para la cancelación».

R. 21.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albaida) (BOE 05.08.2021). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/05/pdfs/BOE-A-2021-13426.pdf>

II.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Hipoteca: Ejecución: No puede tenerse en cuenta la posposición no inscrita de condición resolutoria

En una escritura de constitución de hipoteca se pactó la posposición de una condición resolutoria anteriormente inscrita; pero el pacto de posposición no se inscribió; al ejecutarse la hipoteca, la registradora inscribe la adjudicación y cancela la hipoteca, pero deniega la solicitud de cancelación de la condición resolutoria. La Dirección confirma la negativa, pues «la condición resolutoria cuya cancelación se pretende aparece inscrita en el Registro con anterioridad a

la hipoteca que se ha ejecutado, sin que pueda tenerse en cuenta a estos efectos el pacto recogido en la escritura que dio lugar a la inscripción de hipoteca por el que se acordó las posposición de dicha condición resolutoria, dado que no fue inscrito en su momento y, en consecuencia, el titular registral de la referida condición no ha sido tenido en cuenta en el procedimiento de ejecución hipotecaria».

R. 21.07.2021 (Buildingcenter, S.A.U. y Coral Homes, S.L., contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 05.08.2021). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/05/pdfs/BOE-A-2021-13427.pdf>

II.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca

La registradora, una vez tramitado el expediente del art. 199 LH, deniega la inscripción de la representación gráfica de una finca, «oponiendo que se han presentado alegaciones por varios colindantes afectados, de las que resulta una georreferenciación distinta y controvertida en cuanto a una concreta franja de terreno, aportando diversa documentación entre la que se encuentra acta notarial de presencia y sentencia judicial en juicio verbal precisamente referida a una franja de terreno en disputa». La Dirección considera que «la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición debidamente fundamentada y documentada de los colindantes». Añade que «no procede, como pretende el recurrente, que la incorporación de la representación gráfica catastral sea automática por el hecho de coincidir la superficie registral con la de dicha representación gráfica, o por constar en el Registro la referencia catastral»; y que no puede pretenderse que el registrador o la Dirección General puedan resolver el conflicto entre colindantes, cuestión reservada a los tribunales de justicia».

R. 21.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tomelloso) (BOE 05.08.2021). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/05/pdfs/BOE-A-2021-13429.pdf>

II.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Propiedad horizontal: Posible cambio de uso de garaje a vivienda acreditado por antigüedad

El titular registral declara el cambio de uso de un garaje a vivienda, «por antigüedad» según el art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; cambio que es conforme con la calificación catastral de la finca como de uso residencial y no está en contra de los estatutos de la propiedad horizontal. El registrador suspende la inscripción porque, según lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Madrid y demás normativa urbanística aplicable, la superficie de la finca no alcanza la superficie necesaria para tener la consideración de vivienda mínima. La Dirección revoca esa calificación: recuerda su doctrina

de que «la constatación registral del cambio de uso de un inmueble es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, [...] su régimen de acceso registral se basará por tanto en cualquiera de las dos vías previstas por el art. 28 RDLeg. 7/2015, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se dé a la edificación» (cita las R. 05.08.2013, R. 13.11.2013, R. 21.04.2014, R. 13.05.2016, R. 12.09.2016, R. 30.11.2016, R. 27.06.2018 y R. 27.03.2019); y estima que la documentación aportada es apta para practicar la inscripción del cambio de uso, ya que de la certificación catastral resulta el uso de vivienda y la antigüedad de ese uso, superior a los cuatro años que exige la legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid para que prescriba cualquier acción de restablecimiento de la legalidad urbanística. En cuanto a las condiciones de la «vivienda mínima», dice que «al registrador le corresponde el control de la legalidad urbanística, pero solo a través de los mecanismos legalmente previstos, entre los cuales no se encuentra el realizar un juicio sobre si una vivienda reúne o no las características exigidas por la legislación urbanística para tener la consideración de tal»; será el Ayuntamiento, tras la notificación de la inscripción que le haga el registrador, el que deberá tomar las medidas que considere oportunas.

R. 21.07.2021 (Notario Tomás Pérez Ramos contra Registro de la Propiedad de Madrid-18) (BOE 05.08.2021). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/05/pdfs/BOE-A-2021-13430.pdf>

II.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca

No procede iniciar el expediente para la inscripción de la representación gráfica de una finca según el art. 199 LH cuando resulta claramente que «no se trata de 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, sino que se evidencia la existencia de una operación de modificación de entidades hipotecarias no documentada [segregación de una parcela de una finca colindante, compraventa y agregación a otra finca], circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, y que, además, resulta de las propias afirmaciones del recurrente».

R. 21.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-3) (BOE 05.08.2021). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/05/pdfs/BOE-A-2021-13431.pdf>

II.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Opción de compra: Posibilidad de imputación de diversas deudas al precio de compra

Reitera la doctrina de la R. 27.10.2020. Se trata también de una escritura de opción de compra en la que se pacta la imputación al precio de la compraventa futura de las cantidades que el concedente haya recibido del optante desde la concesión de la opción hasta su ejerci-

cio, además de cantidades que el comprador deba retener para cancelar cargas existentes sobre la finca, deudas con la comunidad de propietarios e impuestos y contribuciones pendientes; aquella resolución consideró posible tales imputaciones, sin que la opción tuviese que considerarse un pacto comisorio, prohibido en los arts. 1859 y 1884 C.c.; en el caso actual, además, la opción no se pacta a favor del acreedor hipotecario, y no resulta que haya una vinculación entre la deuda garantizada y los optantes futuros compradores de la finca de forma que pueda deducirse que la opción se pacta en garantía de una deuda. Pero el registrador señala dos diferencias con aquel caso que, a su juicio, impiden la inscripción: La primera, que el precio pactado para el ejercicio de la opción es muy inferior a la tasación de la finca hecha a efectos de una hipoteca, lo que supondría un abuso contra del dueño de la finca. A eso replica la Dirección que «de las afirmaciones de la concedente, efectuadas en escritura pública, no puede inferirse la situación de abuso, cuya prueba, por otra parte, supera el alcance de la función calificador y el ámbito del marco en el que se desenvuelve este recurso, adentrándose en lo que sin duda alguna es materia propia de un procedimiento contradictorio». La segunda, que el pacto autoriza al optante, si no puede obtener un certificado de las cargas deducibles, a hacer «un cálculo aproximado», lo que podría afectar a los titulares de cargas posteriores a la opción. También la Dirección, aun reconociendo que «no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes el cumplimiento del contrato en perjuicio del otro contratante ni de posibles terceros acreedores posteriores», dice que «tampoco puede llevarse la protección a los acreedores posteriores hasta el extremo de hacer depender el cumplimiento de la obligación de pago y consignación por parte del optante de la actuación de aquellos, como sucedería en el caso de imposibilitar la entrega de los certificados acreditativos de su deuda», y que el acuerdo cuestionado, «en cuanto sea transcrito en el asiento registral, adquirirá transcendencia ‘erga omnes’ lo que implica que deba tenerse en cuenta respecto de posteriores titulares que tengan acceso al Registro».

R. 21.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-35) (BOE 05.08.2021). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/05/pdfs/BOE-A-2021-13432.pdf>

II.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Urbanismo: La mera venta de una finca por partes indivisas no implica parcelación

Se trata de una escritura de compraventa de una doceava parte indivisa de una finca, rústica según el Registro y el Catastro, pero que, según certificado municipal que se acompaña, es un solar en suelo calificado como urbanizable no sectorizado; se encuentran pendientes de despacho otras once ventas de sendas doceavas partes indivisas de la misma finca. La registradora argumenta que, aunque no haya asignaciones concretas de uso de la finca, hay indicios de parcelación urbanística, dada la parcelación habitual de las zonas del entorno, con caminos, edificaciones, piscinas, etc., por lo que estima necesaria la licencia municipal de parcelación. La Dirección reitera su doctrina sobre régimen competencial en materia de urbanismo. Pero entiende que «la mera venta del pleno dominio de una finca a diversos compradores en pro indiviso no es presupuesto suficiente para requerir una intervención administrativa no prevista por la legislación aplicable»; en este caso, «la finca está calificada como suelo urbanizable no

sectorizado, lo que permite considerar que se trata de un terreno destinado a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio y a la creación de núcleos poblacionales, siempre que se apruebe la correspondiente ordenación y se sigan los procedimientos legalmente establecidos; no se encuentra edificada, lo que es coherente con la situación de urbanizable de la misma y dificulta que pueda deducirse la asignación de parcelas individuales a cada cotitular»; en definitiva, «la venta a distintos propietarios de distintas participaciones indivisas de la finca puede favorecer el desarrollo del sector mediante el ejercicio de su derecho a promover su urbanización».

R. 22.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera - 1) (BOE 05.08.2021). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/05/pdfs/BOE-A-2021-13433.pdf>

II.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Anotación preventiva de embargo: Ejecución: Son necesarias las circunstancias personales del adjudicatario

Anotación preventiva de embargo: Ejecución: Es necesario que conste la firmeza del acta administrativa

Anotación preventiva de embargo: En la adjudicación en procedimiento administrativo deben constar las notificaciones reglamentarias

Se trata de actas de adjudicación y su consecuentes mandamientos de cancelación de cargas, librados en procedimientos de apremio fiscal seguidos en la Unidad de Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento. Respecto a los dos primeros puntos señalados en el enunciado superior, reitera doctrina de las R. 28.06.2021 y R. 06.07.2021, del mismo recurrente y Registro: Son necesarias las circunstancias personales del adjudicatario, según los arts. 9 LH y 51 RH (en este caso no constaba el domicilio). Y es necesario que conste la firmeza de la certificación de la adjudicación.

Además, confirma el defecto de que «no consta la notificación al deudor de la valoración del bien a efectos de determinar el tipo de subasta, y la notificación al mismo deudor del acuerdo de enajenación de los bienes»; reitera en ese sentido la doctrina de la R. 02.10.2014; la recurrente afirma haberse realizado las notificaciones, pero lo hace en el escrito de recurso, por lo que no puede tenerse en cuenta (art. 326 LH), además de que debería constar «cuando menos una referencia a la adecuación de la práctica de las notificaciones en la forma que para ellas prevé la legislación tributaria».

Otro de los defectos señalados por el registrador en la primera de estas resoluciones era el de no constar la situación arrendaticia de la finca a efectos de los arts. 25 y 31 LAU. La Dirección hace un extenso estudio del retracto arrendaticio urbano, pero concluye que, «dado que la finca adjudicada no tiene la consideración de vivienda, no resulta de aplicación lo establecido en el art. 13 LAU».

R. 22.07.2021 (Unidad de Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento de Vigo, contra Registro de la Propiedad de Vigo-3) (BOE 05.08.2021). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/05/pdfs/BOE-A-2021-13434.pdf>

R. 23.07.2021 (Unidad de Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento de Vigo contra Registro de la Propiedad de Vigo-3) (BOE 05.08.2021). (18)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/05/pdfs/BOE-A-2021-13443.pdf>

II.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Propiedad horizontal: Libro de actas: Legalización del de una mancomunidad no inscrita

El art. 415 LH regula la legalización de libros de actas de las comunidades en propiedad horizontal, subcomunidades y conjuntos inmobiliarios, inscritos o no, de manera que el registrador, en el primer caso debe hacer constar la legalización en el libro de inscripciones y en el segundo, en un libro fichero, controlando así el orden sucesivo de los libros legalizados. En este caso, al no constar inscrita una mancomunidad de propietarios, la registradora diligenció su libro de actas y consignó la legalización en el libro fichero registral. El recurrente muestra su disconformidad por hacerse constar en el libro fichero. La Dirección recuerda la repetida doctrina de que el recurso gubernativo solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento, porque este se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH); pero en este caso, no gozando el libro fichero de la protección jurisdiccional que se predica de los asientos registrales, su rectificación es susceptible de revisión por este Centro Directivo; y, «teniendo en cuenta que con anterioridad se han legalizado cuatro libros de actas, y que se han practicado las correspondientes notas marginales de legalización [en el libro de inscripciones], debe estimarse el recurso y revocarse la nota de calificación de la registradora, pues tales notas marginales sí están bajo la salvaguardia de los tribunales y no practicarla ahora pondría en entredicho la eficacia y validez de aquéllas».

R. 22.07.2021 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Parla-1) (BOE 05.08.2021). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/05/pdfs/BOE-A-2021-13435.pdf>

II.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca

Se trata de una segregación de fincas a la que se acompaña representación gráfica alternativa a la catastral. «La registradora suspende la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH, oponiendo que se han presentado alegaciones por un colindante afectado, de las que resulta la existencia de un litigio en los tribunales de justicia afectante a la configuración física de las fincas, acompañando justificación documental, así como informe técnico del que resulta una georreferenciación distinta y controvertida». La Dirección confirma esta calificación, que «contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición debidamente fundamentada y documentada del colindante que se refiere

a la pendencia de un procedimiento judicial sobre la configuración física de las fincas, que se identifica en la calificación»; además de que los colindantes presentan «informe técnico, con coordenadas y planos, contradictorio a la representación gráfica que se pretende inscribir».

R. 22.07.2021 (Casa Sticalas, S.L., contra Registro de la Propiedad de Almuñécar) (BOE 05.08.2021). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/05/pdfs/BOE-A-2021-13436.pdf>

II.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Descripción de la finca: Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH

Rectificación del Registro: Expediente del art. 199 LH y la protección del dominio público

Tramitado expediente del art. 199 LH, la registradora suspende la inscripción de las operaciones solicitadas por posible riesgo de invasión del dominio público por la finca que se pretende inscribir, invasión alegada por alguno de los colindantes, pero sin que conste oposición del Ayuntamiento ni otra Administración Pública titular de un supuesto camino de dominio público supuestamente invadido. La Dirección revoca la calificación y reitera la doctrina de la R. 05.07.2018 en el sentido de que «en caso de dudas de invasión del dominio público resulta (...) esencial la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado a efectos de valorar si efectivamente se produce dicha invasión»; y en este caso «no consta oposición del Ayuntamiento ni otra Administración Pública titular de un supuesto camino de dominio público supuestamente invadido, y la delimitación de tal camino y su supuesta invasión tampoco resultan de la aplicación gráfica registral homologada, sino que las dudas de la registradora sólo dicen resultar del hecho de existir oposición de un particular».

R. 22.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pontedeume) (BOE 05.08.2021). (12)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/05/pdfs/BOE-A-2021-13437.pdf>

II.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Vías pecuarias: La «anotación preventiva marginal» requiere iniciación del procedimiento de deslinde

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de la R. 12.03.2020 y R. 16.10.2020.

R. 22.07.2021 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Brihuega) (BOE 05.08.2021). (13)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/05/pdfs/BOE-A-2021-13438.pdf>

R. 23.07.2021 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Almansa) (BOE 05.08.2021). (20)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/05/pdfs/BOE-A-2021-13445.pdf>

II.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Representación: El juicio notarial de suficiencia requiere referencia a la exhibición de copia auténtica del poder

Se trata de una escritura en la que el notario, en la reseña identificativa del poder de representación, dice que «he tenido a la vista el título legítimo de representación formalizado en escritura de poder...». Pero dice la Dirección que «con expresiones genéricas, imprecisas o ambiguas no puede entenderse que en la escritura se hayan cumplido íntegramente los requisitos que respecto de la forma de acreditar la representación exige el art. 98 L. 24/27.12.2001 y el propio art. 166 RN», sino que es necesaria la afirmación por el notario de que «se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica, esto es, de la copia autorizada de la escritura (o directamente de la matriz si obrara en su protocolo), sin que basten referencias imprecisas como las relativas a ‘copia’ de escritura o simplemente ‘escritura’ que pudieran incluir medios insuficientes de acreditación como la copia simple o los testimonios».

R. 22.07.2021 (Notario Francisco-Javier Martínez del Moral contra Registro de la Propiedad de Adeje) (BOE 05.08.2021). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/05/pdfs/BOE-A-2021-13439.pdf>

La Dirección recoge la la S. 01.06.2021, que recoge y sintetiza [sin notables novedades] la jurisprudencia emanada de las S. 20.11.2018 y S. 22.11.2018:

«1.º Corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado.

»2.º La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere.

»3.º Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una «reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada».

Y añade la Dirección que, «así mismo, conforme a la jurisprudencia citada y al tenor del art. 98 L. 24/27.12.2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues se limita la calificación registral ‘a la

existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

En cambio, como en otras ocasiones, la Dirección no presta atención a que el notario hable en un tiempo pasado, los que hoy se llaman pretérito perfecto compuesto («he tenido a la vista») o pretérito perfecto simple de indicativo o indefinido («tuve a la vista»), indicadores ambos de una acción ya concluida y por tanto de un «ya no lo tengo»; pero si no se puede admitir un testimonio de copia de la escritura de poder, porque puede haber sido obtenido de una copia ya retirada al apoderado por revocación, tampoco debería admitirse la exhibición en el pasado de una copia, que puede haber sufrido la misma retirada.

II.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Documento judicial: Procedimiento contra herencia yacente con herederos renunciantes

Se trata de un testimonio de decretos de adjudicación y de aprobación de cesión del remate contra una herencia yacente. La Dirección reitera su doctrina (ver, por ejemplo, R. 07.07.2021) de que el nombramiento de un defensor judicial para la herencia yacente (arts. 790 y ss. LEC) «debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento, considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente». Pero en el caso concreto, se confirma la negativa registral, porque los reconocidos como herederos han intervenido en el procedimiento con posterioridad a sus respectivas escrituras de renuncia de herencia del causante, cuando lo hicieron no tenían ningún interés que defender en la herencia».

R. 23.07.2021 (Claysburg, S.L., contra Registro de la Propiedad de Cebreros) (BOE 05.08.2021). (15)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/05/pdfs/BOE-A-2021-13440.pdf>

II.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Comunidad: La disolución decretada en juicio declarativo debe formalizarse en escritura pública

División y segregación: Requieren certificación catastral descriptiva y gráfica aunque se dispongan judicialmente

Se trata de un mandamiento judicial que dispone la inscripción de una división de finca como consecuencia de la disolución de comunidad declarada en sentencia firme en procedimiento ordinario; en esta se forman lotes proporcionales según un informe pericial, pero no resulta quién es el adjudicatario de cada uno; y se establece que las partes deberán «suscribir los documentos necesarios para protocolizar la división acordada, así como para su inscripción catastral y regis-

tral». La Dirección confirma que es necesario el otorgamiento de escritura pública y reitera que «la exigencia del art. 3 LH, de escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere decir que los títulos inscribibles puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse», y relacionando ese artículo con el art. 50 RH, que lo desarrolla, resulta necesaria la escritura. También confirma que es obviamente necesaria la determinación de qué lote se adjudica a cada comunero (arts. 21 LH y 522 LEC). Y, finalmente, que deben acompañarse las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas resultantes de la división, preceptivas según el art. 9.b LH.

R. 23.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo) (BOE 05.08.2021). (16)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/05/pdfs/BOE-A-2021-13441.pdf>

II.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Bienes gananciales: Antes de la liquidación no puede cada cónyuge disponer de la mitad indivisa de cada bien

Bienes gananciales: Disuelta la sociedad, los dos cónyuges pueden disponer de bienes concretos sin liquidar

Se trata de «una escritura por la que la ahora recurrente, divorciada, transmite la mitad indivisa de determinadas fincas a una sociedad en pago de cierta deuda que tenía con ésta. La registradora funda su negativa a la inscripción solicitada en que, al estar las fincas inscritas con carácter ganancial, deberá la transmitente ‘con carácter previo liquidar la sociedad de gananciales y adjudicarse una mitad indivisa de las mismas’, por exigencia derivada del art. 20 LH». La Dirección, en principio, confirma la calificación registral: «Es evidente que ninguno de los ex cónyuges ostenta la titularidad privativa de la mitad indivisa de las fincas que se da en pago de deuda y no puede, unilateralmente, disponer de ella...». Pero con una matización: «... pero no cabe duda de que cualquiera de aquellos, con el consentimiento del otro, puede transmitir una mitad indivisa de cada una de tales fincas como podría hacerlo con otra cuota distinta o la totalidad de ellas; debe concluirse por tanto que el defecto invocado por la registradora podría quedar subsanado, sin necesidad de previa liquidación de la sociedad de gananciales, mediante la prestación de consentimiento por el cotitular de la comunidad postganancial».

R. 23.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almonte) (BOE 05.08.2021). (17)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/05/pdfs/BOE-A-2021-13442.pdf>

Efectivamente, los titulares de una comunidad, romana o germánica, pueden disponer de las fincas comunes sin necesidad de disolución; la R. 16.11.2011, que cita ahora la Dirección, ya lo entendió así para una comunidad hereditaria de la que formaba parte otra comunidad ganancial. El problema en este caso de 2021 es que la disposición se hace en pago de una deuda de la ex esposa; y sería necesario precisar, o bien que el ex esposo consiente la cesión de la mitad indivisa por la ex esposa y se adjudica la otra

mitad, en cuyo caso habría habido una disolución parcial de la comunidad, o bien que la otra mitad sigue siendo ganancial, y entonces habría habido un pago parcial de deuda ajena que permitiría al ex marido *reclamar del deudor lo que hubiese pagado* (art. 1158 C.c.).

II.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Descripción de la finca: La inexistencia de la base gráfica catastral puede suplirse por representación gráfica alternativa

«La única cuestión que se plantea como objeto de recurso es la de si, cuando para una finca registral no existe referencia catastral ni certificación catastral descriptiva y gráfica de ningún tipo (ni coincidente ni no coincidente con la finca), es o no posible aportar, para tramitar el procedimiento del art. 199.2 LH, una georreferenciación alternativa sin acompañar la –inexistente y por tanto imposible de aportar– certificación catastral descriptiva y gráfica». La Dirección responde que sí: observa que excepcionalmente hay algunas fincas que no tienen asignada geometría ni referencia catastral propias y el requisito de aportar la certificación catastral resulta de imposible cumplimiento; y recuerda la R. 18.12.2020 (que a su vez cita la R. 22.09.2017), en el sentido de que «no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral, siendo admisible la aportación por el interesado de la representación gráfica alternativa». Y concluye que dicha doctrina es también aplicable a casos como el presente, en que se trata de georreferenciar una finca ya inmatriculada: la previsión legal de una representación gráfica georreferenciada alternativa cuando la descripción catastral no se corresponde con la realidad física debe aplicarse también cuando la descripción catastral no existe.

R. 23.07.2021 (Antiguas Posesiones, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-17) (BOE 05.08.2021). (19)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/05/pdfs/BOE-A-2021-13444.pdf>

II.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)

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 había practicado la cancelación de un asiento en virtud de mandamiento judicial en procedimiento de usucapión, y entendía el recurrente que esa cancelación no debió practicarse.

R. 26.07.2021 (Azulia Comunidades y Fincas, S.L., contra Registro de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva) (BOE 06.08.2021). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/06/pdfs/BOE-A-2021-13538.pdf>

Sobre concreción del recurso gubernativo a la nota de suspensión o denegación y la imposibilidad de recurrir contra asientos practicados pueden verse múltiples resoluciones; ver, por ejemplo, R. 19.07.2010 y su comentario.

II.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)

Vías pecuarias: La «anotación preventiva marginal» requiere iniciación del procedimiento de deslinde

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de la R. 12.03.2020, R. 16.10.2020 y R. 22.07.2021.

R. 26.07.2021 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Talavera de Reina - 2) (BOE 06.08.2021). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/06/pdfs/BOE-A-2021-13539.pdf>

II.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)

Vivienda familiar: La manifestación del art. 91 RH debe referirse inequívocamente a un hecho

Se trata de una escritura de compraventa de una vivienda por sus siete copropietarios, algunos de ellos casados, que declaran que no se encuentran «en situación alguna que implique la necesidad legal de recabar el consentimiento ajeno para esta operación». La Dirección confirma que «no puede entenderse que la referida norma del art. 91 RH, en cuanto exige una manifestación específica sobre un hecho concreto (que la finca no sea vivienda habitual de la familia), quede cumplida [con esa fórmula], [...] igual que no que sería suficiente, por ejemplo, la mera afirmación de que el acto dispositivo cumple todos los requisitos legales».

R. 28.07.2021 (Notario Ildefonso Sánchez Prat contra Registro de la Propiedad de Barcelona-11) (BOE 06.08.2021). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/06/pdfs/BOE-A-2021-13541.pdf>

Efectivamente, cuando la ley o el reglamento exigen la manifestación de un hecho (por ejemplo, que la vivienda no tiene carácter familiar) comprometen no solo la responsabilidad civil del declarante, sino también su responsabilidad penal (si resulta que sí lo tenía); mientras que fórmulas como la debatida, que no afirman un hecho sino que expresan un juicio u opinión, eluden esa responsabilidad penal, pues el declarante podrá siempre alegar que no hubo falsedad, sino error (no sabía que había «necesidad legal» de consentimiento de su cónyuge). Ya decía el aforismo romano «da mihi factum, dabo tibi ius».

Pero también es verdad que una séptima parte indivisa de una vivienda no da derecho a establecer en ella la vivienda familiar, de manera que si realmente se había establecido sería por un concepto distinto de aquella cuota, por un arrendamiento o cesión por los de-

más copropietarios. La Dirección lo ha entendido así en varias ocasiones (por ejemplo, R. 10.11.1987, R. 27.06.1994, R. 23.07.2011 y R. 18.11.2015, en el sentido de que la cuota de un partícipe no atribuye el derecho al uso total y exclusivo de la vivienda «porque impediría al otro utilizarla conforme a su destino», o R. 18.02.2021, en la que estimaba que no se compromete el uso en la transmisión de la nuda propiedad); y si eso debe suponerse en el régimen del art. 1320 C.c., resulta indudable en el art. 231-9 C.c.Cat., que se concreta en la *disposición de su derecho sobre la vivienda familiar [...] que comprometa su uso*; es cierto que añade *aunque se refiera a cuotas indivisas*, pero es evidente que de la disposición de una séptima parte indivisa no puede derivar un derecho de uso de la finca.

II.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)

Compraventa: La acreditación de los medios de pago se refiere a los realizados en el momento de la escritura

Se trata de una escritura de compraventa en la que «se pacta que parte del precio se pagará mediante transferencias bancarias que se deberán efectuar el mismo día del otorgamiento (desde la cuenta cuyo número se indica a las cuentas cuyos números también se especifican)». El registrador suspende la inscripción porque considera necesario acreditar los medios de pago empleados (arts. 24 LN, 254 LH y 177 RN). Pero dice la Dirección que las manifestaciones sobre los medios de pago se refieren «a los pagos realizados en el momento del otorgamiento de la correspondiente escritura pública o con anterioridad al mismo», pero no a los que se hayan de realizar en un momento ya posterior, «con independencia de que en la inscripción se haga constar, conforme al art. 10 LH, la forma en que las partes contratantes hayan convenido los pagos futuros correspondientes a la parte del precio aplazado», lo que también consta, al precisarse en la escritura las cuentas de cargo y de abono entre las que deben hacerse las transferencias.

R. 28.07.2021 (Notario Ricardo Cabanas Trejo, contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 06.08.2021). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/06/pdfs/BOE-A-2021-13542.pdf>

II.B.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)

Inmatriculación: En la de doble título del art. 205 LH el primer título debe ser de adquisición

La Dirección confirma la denegación de una inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH, al ser el primer título alegado (como antecedente de otro de compraventa) una transacción judicial en la que unos herederos acuerdan vender la finca y repartirse el precio; ya que en el documento previo aportado no se refleja una adquisición, sino que «los vendedores únicamente se comprometen a enajenar el bien, acuerdo carente absolutamente de trascendencia real».

R. 28.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Astorga) (BOE 06.08.2021). (7)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/06/pdfs/BOE-A-2021-13544.pdf>

II.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)

Rectificación del Registro: Dudas no justificadas del registrador en el 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. El registrador opone como defecto que existen a su juicio dudas de identidad», basadas fundamentalmente en que la finca y sus colindantes se formaron por segregación, la magnitud del exceso de cabida, la no constancia en Catastro de la superficie y algunas vacilaciones en la notificación notarial en el curso del expediente. Pero dice la Dirección que, «quedando acreditado que no se ha producido alteración de la delimitación perimetral de la finca y que no se ha formulado oposición por los colindantes, las dudas manifestadas en la calificación no justifican la negativa a practicar la inscripción».

R. 28.07.2021 (Notario Joaquín Mateo Estévez contra Registro de la Propiedad de Málaga-10) (BOE 06.08.2021). (8)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/06/pdfs/BOE-A-2021-13545.pdf>

II.B.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)

Rectificación del Registro: Dudas justificadas del registrador en el expediente del art. 199 LH

Una vez tramitado el expediente del art. 199 LH para la inscripción una representación gráfica catastral solicitada en instancia privada, el registrador suspende la inscripción a la vista de la oposición formulada por el Ayuntamiento como titular colindante. Dice la Dirección que, aunque la mera oposición del colindante no determina la denegación de la inscripción (art. 199 LH), «ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, especialmente cuando se trata de la oposición terminante de la Administración Pública poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de dominio público o de finca de titularidad municipal»; en este caso, «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 bienes de titularidad municipal; [...] sin que 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 administrativa o resolver el conflicto que se ha puesto de manifiesto (cfr. arts. 199 y 200 LH)».

R. 28.07.2021 (Servicios de Ingeniería y Arquitectura Inar, S.A., contra Registro de la Propiedad de Haro) (BOE 06.08.2021). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/06/pdfs/BOE-A-2021-13546.pdf>

II.B.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)

Descripción de la finca: Dudas justificadas sobre identidad de la finca

Reitera en el sentido indicado la doctrina de R. 21.07.2021, en un caso idéntico, en el que «el aumento de superficie atribuido a la finca se debe a una cesión por el colindante, lo que supone la segregación de una porción de la finca registral colindante y su posterior agregación a la finca de que son titulares», operaciones que habrán de documentarse debidamente.

R. 28.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cogolludo) (BOE 06.08.2021). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/06/pdfs/BOE-A-2021-13547.pdf>

II.B.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (cita las R. 02.10.2014 y R. 23.10.2014).

R. 28.07.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Altea) (BOE 06.08.2021). (11)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/06/pdfs/BOE-A-2021-13548.pdf>

Se trataba de un antiguo expediente judicial, de interés solamente transitorio; aquella doctrina se recoge hoy en el art. 208 LH, redactado por L. 13/2015.

II.B.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 11 DE AGOSTO DE 2021)

Registro Mercantil: El cierre por falta de depósito de cuentas permite inscribir el cese de administradores pero no el nombramiento

Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de administradores

Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por revocación del CIF no permite inscribir el cese de administradores

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 01.03.2010).

R. 29.07.2021 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 11.08.2021). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/11/pdfs/BOE-A-2021-13771.pdf>

II.B.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 11 DE AGOSTO DE 2021)

Obra nueva: Para la inscripción por antigüedad en suelo rústico debe acreditarse que no es de especial protección

Se pretende inscribir por la vía del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, (inscripción de obra nueva por antigüedad) una escritura de declaración de obra terminada en 1982, según certificación técnica, en suelo descrito en el título y en Registro como rústico; pero la certificación técnica está parcialmente incorporada al título, solo algunas de sus páginas, «y no resulta con claridad la afirmación del técnico de que no está construida en zona de especial protección o al menos que no proceden medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística por haber prescrito la acción administrativa»; porque en la legislación urbanística de la Comunidad de Canarias existen «distintos tipos de suelo rústico determinantes de la imprescriptibilidad de la acción de disciplina, y por tanto impeditivos de la consolidación de obras por antigüedad» (ver, por ejemplo, art. 64.2 L. 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias).

R. 30.07.2021 (Notario Alfonso Fuente Sancho contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 11.08.2021). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/11/pdfs/BOE-A-2021-13772.pdf>

La Dirección cita su R. 28.06.2017, que, a su vez, recogía la doctrina de la R. 06.05.2013: «El legislador sigue exigiendo que el registrador califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción de las acciones que pudieran provocar la demolición y, además, que compruebe que la edificación no se encuentra sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público». Y añade que «en esta calificación el registrador, como afirmó la R. 11.12.2012, deberá ‘constatar, por lo que resulte del Registro (y, cabe añadir, del propio título calificado), que la finca no se encuentra incluida en zonas de especial protección’, en aquellos casos en que la correspondiente legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada, pues en tales casos ninguna dificultad existe para que el registrador aprecie la falta del requisito de la prescripción, dado que su ausencia no queda sujeta a plazo y su régimen resulta directamente de un mandato legal». Todo ello, teniendo en cuenta que, «dentro de esta normativa aplicable a considerar se incluyen, sin ninguna duda, los concretos planes de ordenación territorial o urbanística».

II.B.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 11 DE AGOSTO DE 2021)

Herencia: Inscripción de la de un causante neerlandés con título mixto, testamentario y abintestato

Se trata de una escritura herencia de un neerlandés a la que es aplicable el Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones, (el causante falleció después del 17 de agosto de 2015); el título sucesorio es un acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato en la que se declaran estos según la legislación de los Países Bajos; consta que el causante testó en los Países Bajos y que posteriormente otorgó testamento revocatorio en España, en el que eligió su ley nacional para que rigiera su sucesión. Dice la Dirección que «el acta indica que el testador hace ‘professio iuris’ a la ley de su nacionalidad, que constituye una disposición testamentaria relevante», por lo que «el título sucesorio es mixto, [...] ambos –testamento y acta de notoriedad– deberán acompañar a la aceptación de herencia y partición».

R. 30.07.2021 (Notaria María-Reyes Sánchez Moreno contra Registro de la Propiedad de Novelda) (BOE 11.08.2021). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/11/pdfs/BOE-A-2021-13773.pdf>

Por la razón expuesta, la Dirección no considera aplicable la limitación de calificación del acta de declaración de herederos, como acto de jurisdicción voluntaria, que afirmaron las R. 15.01.2020 y R. 19.02.2021.

II.B.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 11 DE AGOSTO DE 2021)

Rectificación del Registro: Dudas justificadas del registrador en el 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», basadas fundamentalmente en que la finca procede de segregación, en que se constituyó una servidumbre porque finca estaba enclavada y ahora resulta lindar con un camino, que no se ha notificado a todos los colindantes y que no se puede identificar la parcela catastral con la finca registral. La Dirección considera justificadas esas dudas: la segregación se hizo en 1967, «fecha en que, si bien no se disponía de los sistemas actuales que posibilitan una medición precisa de las fincas, la magnitud del exceso declarado junto con el resto de circunstancias concurrentes abonan las dudas de identidad»; aunque en la certificación inicial no conste la servidumbre señalada, puede ser porque donde debe figurar es el folio del predio sirviente, y no siempre constará en el del dominante; y en cuanto a la notificación a los colindantes, constituye un trámite esencial del procedimiento (ver R. 05.03.2012), sin que puedan tenerse en cuenta los argumentos de la R. 04.04.2013, por ser anterior a la regulación de este procedimiento en la L. 13/2015.

R. 30.07.2021 (Notario Pedro-Carlos Moro García contra Registro de la Propiedad de Manresa-1) (BOE 11.08.2021). (5)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/11/pdfs/BOE-A-2021-13774.pdf>

II.B.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 11 DE AGOSTO DE 2021)

Hipoteca: Constitución: La información exigida en el Código de Consumo de Cataluña no tiene que constar en la escritura

Se trata de una escritura de hipoteca respecto a la que califica la registradora que «se observa el defecto subsanable de que no consta en el documento que se haya dado cumplimiento a las previsiones y obligaciones de información que impone la Llei 22/20.07.2010, Código de Consumo de Cataluña». Pero dice la Dirección que, aunque algunas de las obligaciones de información por parte del notario, las recogidas en el art. 123-10.2 Llei 22/2010, podrían a lo sumo llegar a entenderse como compatibles con el marco normativo hoy vigente de la L. 5/15.03.2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, «el registrador debe limitar su calificación, en lo que se refiere a esta materia, a que la reseña del acta notarial cumpla con los requisitos exigidos en el art. 15.7 L. 5/15.03.2019; [...] ningún precepto de la normativa autonómica impone al notario una reseña expresa en la escritura de préstamo de que han realizado las actuaciones previstas en el Código de Consumo de Cataluña»; el control de transparencia material se formaliza en el acta notarial previa, «forma documental de instrumento público que el legislador estatal ha previsto y habilitado para ello, y que no puede ser alterado por normativa autonómica, dada la competencia exclusiva del Estado en la ordenación de los instrumentos y registros públicos» (además de su competencia exclusiva, según el art. 149 C.E., en legislación mercantil, bases de las obligaciones contractuales, ordenación de los registros, bases de la ordenación del crédito y banca y bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica),

R. 30.07.2021 (Notario Claudi Martín i Ges contra Registro de la Propiedad de Manresa-1) (BOE 11.08.2021). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/11/pdfs/BOE-A-2021-13775.pdf>



RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA MERCANTIL

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)

Sociedad limitada: Fusión y escisión: No puede inscribirse la escisión bajo condición suspensiva

Inscrita una escisión con aumento de capital de la beneficiaria, se pretende inscribir una rectificación, por haberse padecido el error de no hacer constar el acuerdo de ambas juntas generales de sujetar la operación a una condición suspensiva de resolución favorable de consulta vinculante. La Dirección plantea que no es posible inscribir una escisión sujeta a condición suspensiva, porque los respectivos acuerdos solo implican que las sociedades participantes están vinculadas entre sí por el contenido del acuerdo, haya existido o no previo proyecto de fusión (arts. 1254 y 1261 C.c.), pero los plenos efectos de la escisión sólo se alcanzan al culminar el procedimiento legal, mediante la escritura y la inscripción (art. 46 LME); «por lo tanto, si el acuerdo de escisión se sujeta a condición suspensiva, dado que los peculiares efectos de esta modificación estructural no se despliegan sino desde que el evento condicional se cumpla, no podrá inscribirse sin que se acredite su cumplimiento; lo mismo ocurre con el supuesto de ampliación de capital» (art. 315 LSC). «Para poder rectificar el contenido del Registro, en este caso concreto, y al no ser inscribible la escisión sujeta a condición suspensiva, las dos sociedades afectadas deberían consentir la cancelación de los asientos practicados, y tomando al mismo tiempo las medidas oportunas para proteger los intereses de los acreedores, en cuanto se dejaría sin efecto el aumento de capital practicado en la beneficiaria».

R. 08.06.2021 (Desiderio 2000, S.L., contra Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife) (BOE 29.06.2021). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/29/pdfs/BOE-A-2021-10790.pdf>

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2021)

Sociedad limitada: Administración: La oposición al nombramiento de cargo certificante requiere acreditar la falta de autenticidad

Se trata de «un escrito por el que el administrador cesado por acuerdos de la junta general elevados a público mediante la escritura que ha sido presentada en el Registro se opone a la inscripción, a los efectos de lo establecido en el art. 111 RRM, alegando que dicha junta general

había sido desconvocada y es nula». Pero, según ese precepto, la certificación del acuerdo por el que se nombre al titular de un cargo con facultad certificante solo puede enervarse por el anterior titular acreditando ante el registrador «la falta de autenticidad del documento presentado a inscripción; [...] no basta con que conste la mera manifestación de oposición del anterior titular, pues eso implicaría dejar el desarrollo del procedimiento registral al interés de una parte (R. 08.11.1999 y otras en días posteriores); [...] si el documento ulteriormente presentado no evidencia por sí la nulidad del primeramente presentado, no puede bastar para impedir la inscripción de éste (R. 02.01.1992); [...] sin perjuicio del derecho del interesado a impugnar el acuerdo de cese (cfr. arts. 204 a 208 LSC), debiendo ser el juez competente, en su caso, quien decida a la vista de las pruebas y alegaciones de las partes qué valoración jurídica merece la situación que se someta a su juicio».

R. 09.06.2021 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 29.06.2021). (9)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/06/29/pdfs/BOE-A-2021-10795.pdf>

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 07 DE JULIO DE 2021)

Sociedad profesional: La mediación y el «compliance» no son actividades propias de sociedad profesional

Sociedad profesional: No puede atribuirse el poder de representación a cada uno de los administradores no solidarios

Se trata de una escritura de constitución de sociedad profesional cuyo objeto son las actividades de «la abogacía, la mediación y el cumplimiento normativo ('compliance')». El registrador objeta que no se adecua al art. 2 L. 2/15.03.2007, de sociedades profesionales, «pues el objeto social debe de ser únicamente el ejercicio en común de actividades profesionales y ese objeto debe ser exclusivo». La Dirección analiza el concepto de actividad profesional a efectos de la ley, en la línea de las S. 18.07.2012 y R. 10.03.2021, especialmente que han de ser aquellas para cuyo desempeño sea imprescindible la titulación universitaria oficial –o titulación profesional para cuyo ejercicio sea necesario acreditar una titulación universitaria oficial– e inscripción en el correspondiente colegio profesional, y ese requisito lo han de cumplir todas las actividades escogidas en el caso de sociedades multidisciplinarias. En el caso concreto, la mediación no exige necesariamente título universitario (el art. 11.2 L. 5/06.07.2012, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, admite la alternativa de título de formación profesional superior); y la actividad de «compliance», o responsable de cumplimiento, «con independencia de que se vaya delimitando paulatinamente como una actividad profesional socialmente tipificada, el legislador todavía no ha adoptado la decisión de regularla como una profesión titulada sometida a colegiación obligatoria».

También se aprecia contradicción entre la cláusula estatutaria que atribuye el poder de representación «a cada uno de los administradores» y la que permite dos administradores mancomunados o un consejo de administración integrado por tres administradores.

R. 14.06.2021 (Trust Building Empresas & Negocios, S.C.P., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 07.07.2021). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/07/pdfs/BOE-A-2021-11267.pdf>

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 08 DE JULIO DE 2021)

Registro Mercantil Central: Cuasi-identidad de «Six Informatics, SL» con «Sis Informática, SA», «Sik Informática, SA» y «Seis Informática, SL»

Concorre identidad sustancial (del art. 408.1 RRM) entre las denominaciones indicadas, pues, aun cuando existen mínimas diferencias gramaticales, la semejanza gráfica y también fonética tienen como resultado que la denominación solicitada incurra en el supuesto de identidad contemplado en el Reglamento; además, en cuanto a «Seis informática», debe aplicarse lo dispuesto en el art. 10.2 O.JUS 30.12.1991, según el cual, *cuando la denominación solicitada sea traducción de otra que ya conste en el Registro, solo se considerará que existe identidad cuando, a juicio del registrador, se dé notoria semejanza fonética entre ambas o socialmente se consideren iguales*.

R. 21.06.2021 (Particular contra Registro Mercantil Central) (BOE 08.07.2021). (2)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/08/pdfs/BOE-A-2021-11352.pdf>

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Sociedad limitada: Administración: Es inscribible el acuerdo de cese de uno de los dos administradores solidarios

Es inscribible en el Registro Mercantil la escritura de elevación a público del acuerdo de la junta general de cese de uno de los dos administradores solidarios, sin que sea necesario que se acuerde simultáneamente el nombramiento de algún otro administrador solidario o el cambio de estructura del órgano de administración; «una sociedad puede quedar acéfala, o por lo menos sin que conste ningún administrador inscrito en el Registro Mercantil, por la renuncia de los integrantes de dicho órgano, o porque habiendo estos renunciado ante la junta general, o habiendo sido cesados por esta, los socios no quieran, o no se pongan de acuerdo en nombrar a quienes hayan de sustituirlos».

R. 28.06.2021 (Montajes Eléctricos Urrobi, S.L., contra Registro Mercantil de Navarra) (BOE 21.07.2021). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12219.pdf>

Desde luego, la acefalia social es una situación patológica que debe evitarse; pero no es función del Registro Mercantil el impedirla: véanse las resoluciones que cita la Dirección como culminación de su doctrina evolutiva, R. 23.05.1997 y R. 30.06.1997. Ahora la Dirección reitera la misma doctrina para el caso de separación de un administrador solidario; en realidad, la sociedad queda en la misma situación que quedaría si el administrador cesado hubiera muerto, y el Registro Mercantil debe inscribir el cese en ambos casos. Otra cosa es la advertencia final, «... sin que pueda entrarse a valorar las consecuencias que sobre la vida social tendrá que la sociedad se quede con un solo administrador solidario, por no ser ésta la cuestión planteada en el recurso»; el primero de los problemas

que suscita cierta suspicacia es el de quién puede certificar del acta de la junta que acordó el cese y elevar el acuerdo a instrumento público; porque el art. 109 RRM atribuye la facultad de certificar a cualquiera de los administradores solidarios, y el art. 108 RRM los faculta para la elevación a instrumento público; pero podría preguntarse si se considera administrador solidario al que ha quedado como único; la certificación puede suplirse por un acta notarial de la junta, que, según el art. 103 RRM, tendrá la consideración de acta de la junta, pero la elevación a público si el acuerdo la necesita, no.

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Sociedad profesional: Los socios profesionales pueden adquirir participaciones no profesionales sin modificación de estatutos

Se trata de una escritura de compraventa de participaciones de una sociedad limitada profesional, de «clase general» o correspondientes «a socio no profesional» a favor de quien ya era socio profesional. A juicio del registrador, debería modificarse el artículo estatutario que exige que las participaciones transmitidas sean participaciones no profesionales. Pero dice la Dirección que, si bien es lógico que «la transmisión de una participación de un socio profesional a quien no lo es se sujete a requisitos específicos y pueda acarrear consecuencias jurídicas distintas a la transmisión de participaciones entre no profesionales (por ejemplo, incumplimiento de la exigencia de que como mínimo, la mayoría del capital y de los derechos de voto deban pertenecer a socios profesionales)», no ocurre lo mismo a la inversa, «no existe obstáculo alguno en la L. 2/15.03.2007, de sociedades profesionales, que impida a los socios profesionales que adquieran participaciones destinadas a socios no profesionales».

R. 29.06.2021 (Notario Luis Pla Rubio contra Registro Mercantil de Málaga) (BOE 21.07.2021). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12221.pdf>

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2021 (BOE DE 21 DE JULIO DE 2021)

Sociedad limitada: Participaciones: La transmisión de participaciones o su nulidad no son inscribibles

Se declara no inscribible en el Registro Mercantil una sentencia que declara la nulidad de una transmisión de participaciones sociales, pues «el Registro Mercantil, regido por el criterio del ‘numerus clausus’ en cuanto a la materia susceptible de inscripción (arts. 16 y 22 C. de c. y 94 y 175 RRM), no tiene por objeto respecto de las sociedades de responsabilidad limitada, la constatación y protección sustantiva del tráfico jurídico sobre las participaciones; [...] la titularidad de las participaciones sociales fluye al margen del Registro Mercantil», salvo en el momento inicial de la constitución de la sociedad y los casos de unipersonalidad sobrevenida o de cambio de socio único (cfr. arts. 175.1 y 203.2 RRM); y sin perjuicio de que la nulidad de la transmisión se deba hacer constar en el libro registro de socios (art. 104 LSC).

R. 30.06.2021 (Particular y Carlygon Inversiones, S.L., contra Registro Mercantil de Ciudad Real) (BOE 21.07.2021). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/21/pdfs/BOE-A-2021-12230.pdf>

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Sociedad anónima: Denominación: Carácter diferenciador de la expresión «España» respecto a denominación preexistente

Registro Mercantil Central: Carácter diferenciador de la expresión «España» respecto a denominación preexistente

Se publica la S.AP Madrid (secc. 28.^a) 14.12.2018, que anuló la R. 27.10.2015.

R. 02.07.2021 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro Mercantil Central) (BOE 26.07.2021). (4)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12494.pdf>

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Concurso de acreedores: El administrador concursal ejercita los derechos del socio único concursado

Registro Mercantil: Prioridad del documento inscrito sobre el asiento de presentación anterior pero caducado

Se otorgó una escritura de disolución, nombramiento de liquidador y liquidación de una sociedad de responsabilidad limitada unipersonal cuya socia única inscrita había fallecido y la comunidad hereditaria estaba representada por el nombrado administrador único; suspendida la calificación de la escritura por no acreditar el pago de los impuestos, pero vigente el asiento de presentación, entra en el Registro Mercantil la documentación relativa a la declaración en concurso de la herencia yacente de la socia única y la decisión del administrador concursal de designarse a sí mismo administrador único de la sociedad; caducado el asiento de presentación de la primera escritura sin que se acreditara el pago de los impuestos, gana prioridad el presentado por la administración concursal, y la registradora inscribe al administrador concursal como administrador único. Vuelta a presentar la primera escritura, la registradora suspende la inscripción, fundamentalmente porque, en caso de concurso de la herencia, corresponde a la administración concursal el ejercicio de las facultades patrimoniales sobre el caudal relicto (art. 570 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal). La Dirección confirma que «el contenido del Registro únicamente legitima al administrador concursal para ejercer los derechos de socio en la junta general de la compañía».

R. 05.07.2021 (Lofeinva, S.L.U., contra Registro Mercantil de Lugo) (BOE 26.07.2021). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12500.pdf>

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Registro Mercantil Central: Cuasi-identidad de «Escenix, S.L.» y «Escenic, S.L.»

«Aun cuando existen mínimas diferencias gramaticales, la semejanza gráfica y también fonética el término ‘Escenix, S.L.’ y ‘Escenic, S.L.’, tienen como resultado que la denominación solicitada incurra en el supuesto de identidad contemplado en el art. 408.1.3 RRM»; la Dirección explica que «es lógico entender que la interpretación razonable de los criterios normativos es aquella que, dicho de una manera negativa, permita detectar cuando no se da la igualdad textual, los supuestos en que el signo o elemento diferenciador añadido o restado a la denominación inscrita, por su carácter genérico, ambiguo, accesorio, por su parecido fonético, o por su escasa significación o relevancia identificadora, no destruyen la sensación de similitud que puede dar lugar a confusión»; en el caso concreto se da esa cuasi identidad, y «tampoco pueden acogerse las alegaciones del recurrente relativas a una eventual situación de cese de actividad de la sociedad con la denominación preexistente y al cierre registral por falta de depósito de cuentas».

R. 06.07.2021 (Particular contra Registro Mercantil Central) (BOE 26.07.2021). (14)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12504.pdf>

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 26 DE JULIO DE 2021)

Sociedad anónima: Administración: Remuneración de consejeros ejecutivos, estatutos y contrato con el consejo, S. 26.02.2018

Reitera la doctrina de la R. 31.10.2018, sobre una cláusula análoga a la admitida por aquella resolución; y en la misma línea de inhibición, pues, si bien confirma, con aquella resolución y con la S. 26.02.2018, que la relación entre el art. 217 LSC (y su desarrollo por los arts. 218 y 219 LSC) y el art. 249 LSC no es de alternatividad, sino que la relación entre ellos es de carácter cumulativo, sin embargo concluye que la cláusula debatida «se ajusta a los parámetros de lo establecido en los arts. 217 y 249 LSC».

R. 07.07.2021 (Notario Fernando-José Rivero Sánchez-Covisa contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 26.07.2021). (17)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/26/pdfs/BOE-A-2021-12507.pdf>

III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 29 DE JULIO DE 2021)

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

Sociedad limitada: Disolución y liquidación: No procede el nombramiento de liquidadores si la sociedad no está en disolución

«Se trata de una sociedad que estuvo en disolución, pero que ha sido reactivada en virtud de acuerdos adoptados por la junta general de la compañía, habiendo sido inscrita en el Registro Mercantil la reactivación. Se presenta ahora mandamiento ordenando la inscripción del nombramiento de un liquidador nombrado judicialmente. La registradora deniega la inscripción por no estar la sociedad en disolución sino reactivada. El recurrente entiende que no debió inscribirse la reactivación, [...] la convocatoria de la junta general ha sido llevada a cabo por personas incompetentes lo que determina su invalidez, así como la de los acuerdos en ella adoptados». La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas anteriores resoluciones: el recurso gubernativo no tiene por objeto «la validez o nulidad del título ya inscrito, ni de la procedencia o improcedencia de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales», que están bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH). En cuanto al fondo del asunto, «no estando registralmente la sociedad en situación de disolución y liquidación, no procede la inscripción del nombramiento de liquidador presentado a inscripción (art. 11 RRM)».

R. 15.07.2021 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 29.07.2021). (10)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/07/29/pdfs/BOE-A-2021-12746.pdf>

III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 05 DE AGOSTO DE 2021)

Sociedad limitada: Constitución: No hay autocontratación en la representación ni en el nombramiento de administrador

En la constitución de una sociedad limitada una persona interviene en su propio nombre y como administrador único de una sociedad fundadora; en la escritura se lo nombra además administrador único. Frente a la objeción de autocontratación que alega el registrador, la Dirección reitera la doctrina de las R. 05.07.2011, R. 07.07.2011 y R. 07.09.2011 (cita también el caso particular de la R. 09.03.1943), en el sentido de que «no es lo mismo contemplar la situación de autocontratación, o de doble o múltiple representación, cuando se trate de contratos onerosos con recíprocas obligaciones entre las partes, en los que por su naturaleza hay intereses contrapuestos, que cuando se trate de contratos asociativos, en los que concurren declaraciones convergentes para consecución de un fin común»; en estos no hay «confrontación de intereses de las partes», sino «una causa negocial común orientada a la consecución del fin social». Y en cuanto al nombramiento de administrador, reitera su doctrina de R. 14.05.1998, «en modo alguno supone un riesgo para la representada, pues el nombramiento de administrador forma parte del contenido negocial, [...] que queda supeditado a la voluntad social a través de los acuerdos de la junta general, que podrá modificarlo en cualquier momento».

R. 21.07.2021 (Notario Fernando Olaizola Martínez contra Registro Mercantil Valencia) (BOE 05.08.2021). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/05/pdfs/BOE-A-2021-13428.pdf>

III.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)

Sociedad limitada: Estatutos: No pueden reforzar mayorías sin salvar los casos de mayoría ordinaria imperativa

Sociedad limitada: Estatutos: Previsión de aplazamiento de pago a socios excluidos

Se trata de una escritura de modificación de estatutos:

—En lo relativo a la previsión de que los acuerdos ordinarios se adoptarán «por mayoría simple, es decir más votos a favor que en contra de votos válidamente emitidos siempre y cuando representen al menos más de la mitad de las participaciones sociales en que se divide el capital social», la Dirección confirma que la ley admite la posibilidad de una mayoría estatutaria reforzada (art. 200 LSC), pero una disposición así debe salvar «aquellos casos especiales en que la Ley contiene una previsión específica de mayorías máximas, inalterables por disposición estatutaria», como son el ejercicio de la acción de responsabilidad de los administradores (art. 238 LSC: *los estatutos no podrán establecer una mayoría distinta a la ordinaria...*) y la disolución de la sociedad cuando concurre causa legal (art. 364 LSC: *... mayoría ordinaria establecida para las sociedades de responsabilidad limitada en el artículo 198*).

—En cambio considera admisible la previsión estatutaria de que el pago de sus participaciones al socio por exclusión o por venta obligatoria a otros socios se le podrá aplazar un máximo de un año. Dice que se establece con el consentimiento de todos los socios, y que «no rebasa los límites generales a la autonomía de la voluntad (cfr. arts. 1255 y 1258 C.c. y 28 LSC) y establece un sistema que no perturba la realización del valor patrimonial de las participaciones con una dificultad objetiva que sea prácticamente insalvable, máxime si se tiene en cuenta que, al ser aplicada, deben respetarse los límites impuestos por los usos, la buena fe y la prohibición de abuso del derecho (cfr. arts. 1 y 57 C. de c. y 7, 1258, 1287 y 1291 C.c.)».

R. 28.07.2021 (Bellido Decoración, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 06.08.2021). (3)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/06/pdfs/BOE-A-2021-13540.pdf>

Alegar el consentimiento de todos los socios o la autonomía de la voluntad en cláusulas estatutarias supone un traslado conceptual no muy lícito del derecho contractual al estatutario: este, a diferencia de aquel, está llamado a obligar a todos, los que lo votaron o no, los que participaron o no, y a los que no son socios pero lo serán en el futuro. Tampoco resulta muy ortodoxo, para evitar el plazo del art. 356.1 LSC (*Dentro de los dos meses siguientes a la recepción del informe de valoración, los socios afectados tendrán derecho a obtener en el domicilio social el valor razonable de sus participaciones sociales...*) decir que «una aplicación excesivamente rigurosa de este principio puede dejar desprovisto el interés social a que responde la limitación legal y estatutaria».

III.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 06 DE AGOSTO DE 2021)

Sociedad limitada: Administración: La sesión del consejo se constituye con la mayoría de sus miembros

Sociedad limitada: Disolución y liquidación: La disolución se acuerda por mayoría ordinaria cuando existe una causa legal

La Dirección resuelve dos cuestiones: Que la junta puede ser convocada por un consejo de administración en el que asistieron cuatro de los seis consejeros por haber cesado dos de ellos (aunque no podría si, como decía el registrador, hubieran dimitido tres de seis) (art. 247 LSC). Y que no puede aplicarse en la junta un cuórum reforzado exigido por los estatutos cuando se trata de acordar la disolución concurriendo una causa legal (pérdidas) (art. 364 LSC).

R. 28.07.2021 (Titan Recycling Solution, S.L., contra Registro Mercantil Valencia) (BOE 06.08.2021). (6)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/06/pdfs/BOE-A-2021-13543.pdf>

III.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2021 (BOE DE 11 DE AGOSTO DE 2021)

Registro Mercantil Central: Cuasi-identidad de «Aitzi, SL» con «Aitz, SA», «Aici, SA y «Achi, SA»

Recurso gubernativo: Es procedente si no hay duda de la autenticidad de la calificación, aunque no se haya extendido la nota

Aun cuando existen mínimas diferencias gramaticales, la semejanza gráfica y también fonética en estas denominaciones tienen como resultado que la denominación solicitada incurra en el supuesto de identidad contemplado en el art. 408.1.3 RRM.

La Dirección reitera también que «exigencias del principio de economía procesal imponen admitir el recurso interpuesto cuando, aun no habiéndose formalmente extendido la nota solicita o debida, no haya duda sobre la autenticidad de la calificación que se impugna (vid. las R. 24.01.2018 y R. 04.09.2019, entre otras muchas)».

R. 29.07.2021 (Estudio Aitziber Aguirre, S.L., contra Registro Mercantil Central) (BOE 11.08.2021). (1)

<https://www.boe.es/boe/dias/2021/08/11/pdfs/BOE-A-2021-13770.pdf>

IV

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

IV.1. PROYECTOS DE LEY

- **Proyecto de Ley Orgánica de garantía integral de la libertad sexual. (121/000062)**
Presentado el 07/07/2021, calificado el 20/07/2021
Autor: Gobierno
Situación actual: Comisión de Justicia Enmiendas
Tipo de tramitación: Normal
Comisión competente. Comisión de Justicia
Plazos: Hasta: 17/09/2021 (18:00) De enmiendas
Tramitación seguida por la iniciativa:
Comisión de Justicia Publicación desde 20/07/2021 hasta 26/07/2021
Comisión de Justicia Enmiendas desde 26/07/2021

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La ciudadanía supone el ejercicio de todo un conjunto de derechos humanos ligados a la libertad y a la seguridad, que están íntimamente relacionados con la libertad de movimiento y de uso de los espacios, pero también con las relaciones personales y la capacidad de decisión sobre el propio cuerpo. El acceso efectivo de las mujeres y las niñas a estos derechos ha sido históricamente obstaculizado por los roles de género establecidos en la sociedad patriarcal, que sustentan la discriminación de las mujeres y penalizan, mediante formas violentas, las expresiones de libertad contrarias al citado marco de roles.

Este estado de cosas se sitúa en abierta contradicción con el orden de valores que establece nuestra Constitución, que en su artículo 1.1 declara que son valores superiores de nuestro ordenamiento la libertad y la igualdad, mandata en consecuencia a los poderes públicos en el artículo 9.2 para promover las condiciones que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivos, reconoce en su artículo 10 la dignidad de la persona, los derechos inviolables que le son inherentes y el derecho al libre desarrollo de la personalidad como fundamentos del orden político y la paz social, consagra en su artículo 14 el principio de igualdad, y a continuación garantiza, en los artículos 15 y 17 los derechos a la vida y la integridad física y a la libertad y seguridad.

En su expresión física y también simbólica, las violencias sexuales constituyen quizá una de las violaciones de derechos humanos más habituales y ocultas de cuantas se cometen en la sociedad española, que afectan de manera específica y desproporcionada a las mujeres y a las niñas, pero también a los niños.

Se consideran violencias sexuales los actos de naturaleza sexual no consentidos o que condicionan el libre desarrollo de la vida sexual en cualquier ámbito público o privado, lo que incluye la agresión sexual, el acoso sexual y la explotación de la prostitución ajena, así como todos los demás delitos previstos en el título VIII del libro II de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviem-

bre, del Código Penal, orientados específicamente a proteger a personas menores de edad. La presente ley orgánica pretende dar respuesta especialmente a las violencias sexuales cometidas en el ámbito digital, lo que comprende la difusión de actos de violencia sexual a través de medios tecnológicos, la pornografía no consentida y la extorsión sexual. Asimismo, entre las conductas con impacto en la vida sexual, se consideran violencias sexuales la mutilación genital femenina, el matrimonio forzado, el acoso con connotación sexual y la trata con fines de explotación sexual. Por último, en coherencia con las recomendaciones de la Relatora Especial sobre violencia contra las mujeres, sus causas y sus consecuencias, de Naciones Unidas, se incluye el homicidio de mujeres vinculado a la violencia sexual, o feminicidio sexual, como la violación más grave de los derechos humanos vinculada a las violencias sexuales, que debe ser visibilizada y a la que se ha de dar una respuesta específica.

Las violencias sexuales vulneran el derecho fundamental a la libertad, a la integridad física y moral, a la igualdad y a la dignidad de la persona y, en el caso del feminicidio sexual, también el derecho a la vida. Estas violencias impactan en el derecho a decidir libremente, con el único límite de las libertades de las otras personas, sobre el desarrollo de la propia sexualidad de manera segura, sin sufrir injerencias o impedimentos por parte de terceros y exentas de coacciones, discriminación y violencia.

En los últimos años, gracias a las movilizaciones y acciones públicas promovidas por el movimiento feminista, las violencias sexuales han obtenido una mayor visibilidad social y se ha puesto de manifiesto la envergadura de los desafíos a que se enfrentan los poderes públicos para su prevención y erradicación.

Las violencias sexuales no son una cuestión individual, sino social; y no se trata de una problemática coyuntural, sino estructural, estrechamente relacionada con una determinada cultura sexual arraigada en patrones discriminatorios que debe ser transformada. Al mismo tiempo que se inflige un daño individual a través de la violencia sobre la persona agredida, se repercute de forma colectiva sobre el conjunto de las mujeres, niñas y niños que reciben un mensaje de inseguridad y dominación radicado en la discriminación, y sobre toda la sociedad, en la reafirmación de un orden patriarcal. Por ello, la respuesta a estas violencias debe emerger del ámbito privado y situarse indiscutiblemente en la esfera de lo público, como una cuestión de Estado.

Las consecuencias físicas, psicológicas y emocionales de las violencias sexuales pueden afectar gravemente o incluso impedir la realización de un proyecto vital personal a las mujeres y las niñas, que se pueden ver sometidas a las relaciones de poder que sustentan este tipo de violencias. En el caso de los niños, las violencias sexuales también son fruto de relaciones de poder determinadas por el orden patriarcal, tanto en el ámbito familiar como en otros ámbitos de tutela adulta. Si bien la protección genérica de la infancia y la adolescencia frente a los diferentes tipos de violencia viene establecida en otras normas, resulta imprescindible complementar mediante esta ley dicho suelo básico con medidas específicas para garantizar la protección de las niñas y niños menores de dieciocho años frente a las violencias sexuales.

A contrario sensu, resulta también imprescindible dar respuesta a la indefensión específica sufrida por las mujeres mayores debido a la persistencia de esquemas patriarcales.

Además de la edad, otros factores determinan que no todas las víctimas de violencias sexuales cuenten con las mismas oportunidades de vivir sin violencia y de obtener una respuesta adecuada en su búsqueda de apoyo, protección y justicia.

Esta ley orgánica adopta la interseccionalidad como concepto básico para describir las obligaciones del Estado frente a las discriminaciones y su impacto. La discriminación por motivos de género está unida de manera indivisible a otros factores de discriminación como la discapacidad, el origen racial o étnico, la orientación sexual, la identidad de género, la clase social, la situación administrativa, el país de procedencia, la religión, la convicción u opinión o el estado civil.

Esta ley orgánica pretende impulsar la prevención de las violencias sexuales y garantizar los derechos de todas las víctimas, poniendo las bases para la eliminación de los obstáculos añadidos que algunas encuentran por los factores de discriminación descritos. Para asegurar la prevención, una respuesta efectiva a las víctimas y la sanción proporcional de estas conductas, se confiere una importancia central a la puesta en marcha de medidas integrales e interdisciplinarias de actuación institucional y profesional especializada y coordinada.

II

España ha ratificado los principales tratados y convenios internacionales de derechos humanos que establecen la obligación de actuar con la debida diligencia frente a todas las formas de violencia contra las mujeres, entre ellas las violencias sexuales. Cabe destacar la Convención para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer de Naciones Unidas (CEDAW), el Convenio sobre prevención y lucha contra la violencia contra la mujer y la violencia doméstica del Consejo de Europa (Convenio de Estambul) y el Convenio sobre la lucha contra la trata de seres humanos del Consejo de Europa (Convenio de Varsovia).

El Convenio de Estambul establece la obligación de las administraciones públicas de actuar desde el enfoque de género frente a la violencia contra las mujeres, que define de manera amplia como ‘todos los actos de violencia basados en el género que implican o pueden implicar para las mujeres daños o sufrimientos de naturaleza física, sexual, psicológica o económica, incluidas las amenazas de realizar dichos actos, la coacción o la privación arbitraria de libertad, en la vida pública o privada’.

Este marco internacional de promoción y protección de los derechos humanos, incluida la lucha contra toda clase de discriminación y violencia que sufren las mujeres y las niñas, encontró un nuevo impulso con la aprobación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de Naciones Unidas, que, en su objetivo 5, establece entre sus metas eliminar todas las formas de violencia contra todas las mujeres y las niñas en los ámbitos público y privado, el matrimonio infantil, precoz y forzado y la mutilación genital femenina.

Respecto a la prevención y respuesta específica a las violencias sexuales contra niñas y niños, España asumió compromisos concretos derivados de la ratificación del Convenio del Consejo de Europa para la protección de los niños contra la explotación y el abuso sexual (Convenio de Lanzarote) y de la aprobación de la Directiva 2011/93/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre de 2011, relativa a la lucha contra los abusos sexuales y la explotación sexual de los menores y la pornografía infantil y por la que se sustituye la Decisión marco 2004/68/JAI del Consejo.

En cumplimiento de las obligaciones internacionales y de la Constitución Española, desde 2004, en España se han desarrollado importantes avances normativos y de políticas públicas para promover la igualdad de género y combatir la violencia contra las mujeres. La Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género, supuso un gran paso adelante para garantizar una respuesta integral y coordinada frente a la violencia contra las mujeres cometida en el ámbito de las relaciones afectivas.

A pesar de los avances, el abordaje integral de las violencias sexuales, cometidas contra las mujeres, las niñas y los niños, en cualquier ámbito de relaciones o por parte de desconocidos, constituye, actualmente, un desafío pendiente al que esta ley pretende dar respuesta.

Mecanismos de Naciones Unidas, como el Comité para la Eliminación de todas las formas de Discriminación contra la Mujer (CEDAW) o el Grupo de trabajo sobre discriminación contra la mujer en la legislación y en la práctica, han recomendado a España la ampliación del marco normativo para incluir un abordaje integral frente a esta violencia, el impulso de acciones para

eliminar los estereotipos de género que sustentan la violencia sexual, la puesta en marcha de recursos asistenciales adecuados para las víctimas y la recopilación de datos estadísticos sobre estas violencias para el desarrollo de políticas públicas eficaces.

Por su parte, el Comité sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad de Naciones Unidas, ha recomendado a España que adopte todas las medidas apropiadas para combatir la violencia de género contra las mujeres con discapacidad psicosocial y para prevenir, investigar y ofrecer reparaciones por las violaciones de sus derechos humanos, enjuiciando a las personas responsables. Asimismo, el Comité de los Derechos del Niño de Naciones Unidas, ha recomendado a nuestro país que se investigue activamente los casos de explotación y de abusos sexuales de niños, enjuicie a los autores y asegure que reciban las sanciones apropiadas en caso de que se demuestre su culpabilidad; y que se adopte un marco nacional de coordinación entre administraciones e instituciones para responder adecuadamente a situaciones de violencia contra los niños, malos tratos o descuido, prestando especial atención a sus dimensiones de género.

Por su parte, la Recomendación General 35 (2017) del Comité CEDAW sobre violencia contra las mujeres por razones de género desarrolla el alcance de las obligaciones de los Estados frente a todas las formas de violencia contra las mujeres y las niñas causadas por agentes estatales o particulares, entre ellas las violencias sexuales, y afirma que deben abarcar la obligación de prevenir, investigar, enjuiciar, sancionar a los responsables y garantizar la reparación a las víctimas.

El Pacto de Estado contra la Violencia de Género adoptado en el Congreso de los Diputados y en el Senado, cuya aprobación culminó en diciembre de 2017 con los acuerdos alcanzados entre el Gobierno y el resto de Administraciones, autonómicas y locales, también reconoció la magnitud de los desafíos para la prevención y la adecuada respuesta frente a las violencias sexuales y estableció medidas transversales.

Por último, ha de señalarse que el primer informe de evaluación de la aplicación por parte de España del Convenio de Estambul, realizado por el Grupo de Expertos en Acción contra la Violencia contra las Mujeres y la Violencia Doméstica (GREVIO) del Consejo de Europa, expresa su preocupación por la concentración de esfuerzos en la violencia en el seno de la pareja en detrimento de otras formas de violencia, en particular la violencia sexual, el matrimonio forzado y la mutilación genital femenina, cuestiones a las que esta ley hace frente.

El GREVIO identifica una serie de cuestiones que requieren acción urgente, tales como fortalecer las medidas para prevenir y combatir la violencia que afecta a mujeres expuestas a discriminación interseccional; reforzar la formación de profesionales como agentes policiales, trabajadores de la salud y docentes, y evaluar las diferentes capacitaciones disponibles para el poder judicial; mejorar la prestación de servicios de apoyo, en particular mediante la adopción de medidas efectivas para garantizar una provisión de alojamiento suficiente; o reforzar el marco legal sobre violencia psicológica, acoso, violencia sexual, acoso sexual y mutilación genital femenina. Todo ello son cuestiones a las que el anteproyecto da respuesta.

Esta ley orgánica pretende dar cumplimiento a las mencionadas obligaciones globales en materia de protección de los derechos humanos de las mujeres, las niñas y los niños frente a las violencias sexuales, integrándose también en la política exterior española; y, siguiendo el mandato del artículo 9.2 de la Constitución, remover los obstáculos para la prevención de estas violencias, así como para garantizar una respuesta adecuada, integral y coordinada que proporcione atención, protección, justicia y reparación a las víctimas. Para ello, esta ley orgánica extiende y desarrolla para las violencias sexuales todos aquellos aspectos preventivos, de atención, sanción, especialización o asistencia integral que, estando vigentes para otras violencias, no contaban con medidas específicas para poder abordar de forma adecuada y transversal las violencias sexuales.

Además, como novedad, se desarrolla el derecho a la reparación, como uno de los ejes centrales de la responsabilidad institucional para lograr la completa recuperación de las víctimas y las garantías de no repetición de la violencia.

III

Esta ley orgánica consta de un título preliminar, ocho títulos, dos disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y veintiuna disposiciones finales, adoptando una perspectiva integral y novedosa en el ámbito de las violencias sexuales que se materializa en la modificación de las disposiciones del ordenamiento jurídico necesarias para llevar a efecto los objetivos y principios de esta ley orgánica.

Los principios rectores establecidos en el título preliminar tienen como fundamento último un enfoque respecto de la respuesta institucional que coloca a las víctimas en una posición de titulares de derechos humanos y a las administraciones públicas en la posición de garantes de los mismos, como titulares de obligaciones. Así mismo, incluye la perspectiva de género e interseccionalidad como prisma desde el que garantizar que todas las acciones judiciales, medidas de protección y de apoyo y servicios para las víctimas, se adecúan a sus diversas necesidades y respetan y fortalecen su autonomía, con especial atención a las víctimas menores de edad y con discapacidad.

El título I establece medidas de mejora de la investigación y la producción de datos sobre todas las formas de violencia sexual, con el fin de estudiar sus causas estructurales y sus efectos, su frecuencia y los índices de condena, así como la eficacia de las medidas adoptadas para aplicar esta ley orgánica.

El título II prevé actuaciones para la prevención y la detección de las violencias sexuales como base fundamental para su erradicación. Así, el capítulo I dispone medidas de prevención y sensibilización contra las violencias sexuales en el ámbito educativo, sanitario y sociosanitario, digital y de la comunicación, publicitario, laboral, de la Administración Pública y castrense, así como en lugares residenciales y de privación de libertad; en tanto el capítulo II prevé el desarrollo de protocolos y formación para la detección de las violencias sexuales en tres ámbitos fundamentales: el educativo, el sanitario y el sociosanitario, con el fin de identificar y dar respuesta a las violencias sexuales más ocultas.

El título III, sobre formación, establece las medidas de formación necesarias para garantizar la especialización de profesionales con responsabilidad directa en la prevención y detección de la violencia sexual, así como en la atención integral, la protección y la justicia, como una de las principales garantías de aplicación de esta ley orgánica. Contiene medidas de formación en el ámbito docente y educativo, sanitario, sociosanitario y de servicios sociales y de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad. Asimismo, se prevé la formación en la carrera judicial y fiscal y de letrados de la Administración de justicia, en el ámbito de la abogacía, en el ámbito forense y, por último, en el penitenciario. Además, se regula la formación del personal en el exterior.

El título IV, sobre el derecho a la asistencia integral especializada y accesible, se divide en dos capítulos.

El capítulo I define el alcance y garantía de este derecho, que comprenderá, al menos, la información y orientación a las víctimas, la atención médica y psicológica, tanto inmediata y de crisis como de recuperación a largo plazo, la atención a las necesidades económicas, laborales, de vivienda y sociales, el asesoramiento jurídico previo y a la asistencia jurídica gratuita en los procesos derivados de la violencia, el seguimiento de sus reclamaciones de derechos, los servicios de traducción e interpretación y la asistencia especializada en el caso de mujeres con discapacidad, las niñas y los niños.

Este capítulo desarrolla las recomendaciones del Consejo de Europa en términos de servicios apropiados y estándares mínimos. Concretamente, se promueve la creación, entre otros, de los ‘centros de crisis’, como servicios públicos interdisciplinarios de atención permanente, que ofrecen asistencia en crisis para víctimas de violencias sexuales, sus familiares, y personas del entorno. También se establecen los servicios de asistencia integral a víctimas de trata y explotación sexual como recursos específicos para dar respuesta a este perfil de víctimas con necesidades específicas.

Respecto a las víctimas menores de edad, en este capítulo se establecen las bases para la implementación en España del modelo Children’s House anglosajón o Barnahus escandinavo (Casa de Niños/as), que desde hace una década se está extendiendo a otros países europeos. Este modelo sitúa en el centro de la intervención a la niña o al niño víctima de violencias sexuales, lo cual requiere la participación conjunta y coordinada, en un lugar específico, adaptado y adecuado a sus necesidades, del conjunto de profesionales que intervienen en la ruta de atención y de obtención de justicia. En el plano de la justicia, este modelo da respuesta a dos importantes objetivos: reduce drásticamente las fuentes de revictimización para el niño o la niña y, al ofrecer mayores garantías de obtener un testimonio en condiciones de seguridad y tranquilidad, aumenta las posibilidades de concluir satisfactoriamente la investigación de hechos, de por sí complejos de acreditar.

El capítulo II del título IV prevé medidas para garantizar la autonomía económica de las víctimas con el fin de facilitar su recuperación integral a través de ayudas y medidas en el ámbito laboral y de empleo público que concilien los requerimientos de la relación laboral o del empleo público con las circunstancias de aquellas trabajadoras o funcionarias que sufran violencias sexuales. Estas ayudas serán compatibles con las establecidas en la Ley 35/1995, de 11 de diciembre, de Ayudas y Asistencia a las Víctimas de Delitos Violentos y contra la Libertad Sexual; con las previstas en el Real Decreto 1369/2006, de 24 de noviembre, por el que se regula el programa de renta activa de inserción para desempleados con especiales necesidades económicas y dificultad para encontrar empleo; y con las establecidas en el Real Decreto-ley 20/2020, de 29 de mayo, por el que se establece el ingreso mínimo vital. También serán compatibles con la percepción de las indemnizaciones establecidas por sentencia judicial.

El título V regula la actuación de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad. Concretamente, prevé la obligación de una actuación policial especializada y mejoras relativas a la calidad de la atención en el proceso de denuncia, la investigación exhaustiva y la protección efectiva de mujeres en riesgo.

El título VI aborda el acceso y la obtención de justicia, y consta de dos capítulos.

El capítulo I, sobre actuaciones fundamentales para la acreditación del delito, prevé la especialización en violencia sexual de las unidades de valoración forense integral que asisten a los Juzgados de Violencia sobre la Mujer. Asimismo, establece la obligación de especialización del personal médico forense que realice los exámenes de interés legal.

El capítulo II establece medidas judiciales de protección y acompañamiento reforzado para las víctimas, así como medidas sobre protección de datos y limitación a la publicidad. Se aborda también la protección frente a las violencias sexuales de las mujeres españolas en el exterior.

El título VII consagra el derecho a la reparación como un derecho fundamental en el marco de obligaciones de derechos humanos; derecho que comprende la indemnización por daños y perjuicios materiales y morales que corresponda a las víctimas de violencias sexuales de acuerdo con las normas penales sobre responsabilidad civil derivada de delito, las medidas necesarias para su completa recuperación física, psíquica y social y las garantías de no repetición, así como acciones de reparación simbólica.

Asimismo, en aras de garantizar una completa recuperación y de establecer garantías de no repetición, se establece las Administraciones podrán garantizar ayudas complementarias destinadas a las víctimas que, por especificidad y/o gravedad de las secuelas derivadas de la violencia, no encuentren una respuesta adecuada o suficiente en la red de recursos de atención o recuperación. Para financiar dichas ayudas, se podrán emplear los bienes, efectos y ganancias decomisados por los jueces y tribunales a los condenados por los delitos previstos en el artículo 127 bis del Código Penal.

El título VIII prevé medidas fundamentales para garantizar la aplicación efectiva de la ley. Establece la obligación de desarrollarla través de una Estrategia Nacional y de evaluar su eficacia e impacto, para lo cual se pondrán en marcha mecanismos de recogida de datos. También prevé un sistema integral de respuesta institucional en el que la Administración General del Estado, en particular, el Ministerio de Igualdad, a través de la Delegación del Gobierno contra la Violencia de Género, impulsará la creación de políticas públicas dirigidas a ofrecer tutela a las víctimas de las violencias contempladas en la presente ley orgánica.

Por último, se introduce una disposición adicional referida a la aprobación de la Estrategia Nacional de prevención y respuesta a las violencias machistas, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria veintiuna disposiciones finales para incorporar las modificaciones legislativas pertinentes; y otra disposición adicional que prevé que el coste que de las medidas introducidas por esta ley orgánica se deriva para la Seguridad Social se financiará mediante transferencia de los Presupuestos Generales del Estado.

La disposición final primera modifica la Ley de Enjuiciamiento Criminal, aprobada por Real Decreto de 14 de septiembre de 1882, siendo lo más relevante la incorporación de la figura de la revocación de la renuncia de la acción civil cuando los efectos del delito fueran más graves de lo previsto inicialmente, lo que es habitual en delitos contra la libertad sexual.

Las disposiciones finales segunda y tercera modifican, respectivamente, la Ley Orgánica 8/1985, de 3 de julio, reguladora del Derecho a la Educación y la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad, para adaptarlas a las previsiones de la presente ley orgánica.

La disposición final cuarta modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal. Como medida más relevante, elimina la distinción entre agresión y abuso sexual, considerándose agresiones sexuales todas aquellas conductas que atenten contra la libertad sexual sin el consentimiento de la otra persona, cumpliendo así España con las obligaciones asumidas desde que ratificó en 2014 el Convenio de Estambul. Este cambio de perspectiva contribuye a evitar los riesgos de revictimización o victimización secundaria. También se introduce expresamente como forma de comisión de la agresión sexual la denominada ‘sumisión química’ o mediante el uso de sustancias y psicofármacos que anulan la voluntad de la víctima.

Igualmente, y en línea con las previsiones del Convenio de Estambul, se introduce la circunstancia cualificatoria agravante específica de género en estos delitos.

Es destacable también la mejora de la tipificación penal del proxenetismo en aras de hacer más efectiva la persecución de las conductas, especialmente a través de una nueva redacción del tipo, que contribuye a clarificar la diferenciación entre el proxenetismo coactivo y no coactivo. Asimismo, y con la finalidad de responder más eficazmente a la explotación sexual, se introduce la tercería locativa en el Código Penal, sancionándose penalmente a quien destine un inmueble u otros espacios asimilables a estos efectos a favorecer la explotación de la prostitución de otra persona. La previsión legal de la explotación de otra persona excluye de la punición a quienes destinen un inmueble o espacio asimilable al ejercicio de la propia prostitución.

Por último, se reforman otros preceptos de dicho Código relacionados con la responsabilidad de las personas jurídicas, la suspensión de la ejecución de penas en los delitos de violencia contra la mujer, el perjuicio social y los delitos de acoso, incluido el acoso callejero.

La disposición final quinta modifica la Ley 35/1995, de 11 de diciembre, de Ayudas y Asistencia a las Víctimas de Delitos Violentos y contra la Libertad Sexual, para garantizar la protección de las víctimas de violencias sexuales.

La disposición final sexta modifica el artículo 31 bis de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, para evitar la incoación de expediente administrativo sancionador en el caso de las mujeres víctimas de violencias sexuales que denuncien su situación, como ya ocurre en el caso de víctimas de violencia de género.

La disposición final séptima modifica el artículo 2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, para excluir del concepto de subvenciones las ayudas económicas a las víctimas de violencias sexuales concedidas según lo establecido en el artículo 40 de esta ley.

Las disposiciones finales octava y novena adaptan a la presente norma, respectivamente, la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres; y la Ley 20/2007, de 11 de julio, del Estatuto del Trabajo Autónomo.

La disposición final décima modifica la Ley 4/2015, de 27 de abril, del Estatuto de la víctima del delito, para garantizar la protección de las víctimas de violencias sexuales, así como su acceso a los servicios de asistencia y apoyo.

La disposición final undécima modifica la Ley Orgánica 14/2015, de 14 de octubre, del Código Penal Militar, tipificando las violencias sexuales y el acoso sexual en este ámbito.

Por su parte, las disposiciones finales duodécima y decimotercera modifican, respectivamente, el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, y el Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, con el fin de introducir diversos derechos laborales para las víctimas de violencias sexuales, en la línea de lo previsto en la normativa actual para las víctimas de violencia de género.

Las novedades en el plano laboral se reflejan asimismo en la modificación de la Ley General de la Seguridad Social, aprobada por Real Decreto Legislativo 8/2015, que lleva a cabo la disposición final decimocuarta.

Por último, la disposición final decimoquinta establece los preceptos de la ley que tienen carácter orgánico, y la disposición final decimosexta recoge los títulos competenciales en los que se ampara la norma. Las disposiciones finales decimoséptima y decimoctava prevén modificaciones legislativas futuras en materia de especialización judicial y de garantía, a las víctimas de delitos contra la libertad sexual, del derecho a la asistencia jurídica gratuita. La disposición final decimonovena prevé la creación, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la norma, de un fondo de bienes decomisados por delitos contra la libertad sexual destinado a financiar las medidas de reparación a las víctimas. Por su parte, la disposición final vigésima se refiere a la futura modificación del reglamento de ayudas a las víctimas de delitos violentos y contra la libertad sexual, aprobado por Real Decreto 738/1997, de 23 de mayo. Finalmente, la disposición final vigesimoprimera se refiere al desarrollo reglamentario de la norma por parte del Gobierno y la disposición final vigesimosegunda regula la entrada en vigor de la norma.

IV

La presente ley orgánica 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. Dicho precepto dispone que, en el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las administraciones públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

En virtud de los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa debe estar justificada por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

En este sentido, la norma viene justificada por una razón de interés general tan poderosa como es la necesidad de erradicar las violencias sexuales que sufren las mujeres de todas las edades y los niños.

Esta es una realidad innegable en nuestro país, como ilustran, entre otros, los datos aportados por la Macroencuesta sobre Violencia Contra la Mujer del año 2019. El porcentaje de mujeres de 16 o más años residentes en España que han sufrido violencia sexual fuera del ámbito de la pareja a lo largo de la vida es del 6,5 %. Es decir, unas 1.322.052 mujeres han sufrido este tipo de violencia y el 0,5 % (103.487) en los últimos 12 meses.

Un 2,2 % (453.371 mujeres) del total de mujeres de 16 o más años residentes en España han sido violadas alguna vez en su vida. Estos datos son en realidad una aproximación de mínimos, pues se trata de la prevalencia revelada, pero debe tenerse en cuenta que es probable que las mujeres que han sufrido los casos más graves no sean capaces de contarlo en una encuesta como esta debido al trauma que supone. En el caso de las niñas menores de 16 años, el porcentaje es del 3,4 %, lo que se traduce en unas 703.925 niñas víctimas de violencias sexuales. Además, el 12,4 % de las mujeres que han sufrido violencia sexual fuera de la pareja dice que en alguna de las agresiones sexuales participó más de una persona. Finalmente, casi en el 50 % (40,6 %) de los casos, la violencia se repitió más de una vez.

Además, esta ley orgánica se basa en una identificación clara de los fines perseguidos, toda vez que los identifica de forma expresa en el apartado 3 de su artículo 1.

Asimismo, al tratarse de una norma compleja que abarca un ámbito particular pero amplio de la violencia contra las mujeres, la regulación por una ley ad hoc exhaustiva constituye el instrumento más adecuado para garantizar la consecución de dichos fines.

En virtud del principio de proporcionalidad, la iniciativa que se proponga deberá contener la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios. En este sentido, la norma es respetuosa con el principio de intervención mínima del Derecho penal y al mismo tiempo facilita el acceso de las víctimas de violencias sexuales a los derechos garantizados, de lo que resulta ilustrativa, en particular, la regulación de las formas de acreditar la existencia de violencias sexuales.

A fin de garantizar el principio de seguridad jurídica, esta ley orgánica introduce un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilita su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones, todo ello en coherencia con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, así como con las obligaciones asumidas por nuestro país a nivel internacional, en particular mediante la ratificación del Convenio de Estambul. Ello queda patente en las disposiciones finales que operan las modificaciones necesarias en otras normas a fin de garantizar la coherencia interna, así como la necesaria actualización del ordenamiento jurídico.

En aplicación del principio de transparencia, se han puesto a disposición de la ciudadanía los documentos propios del proceso de elaboración de la norma, como su memoria del análisis de impacto normativo, elaborado de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo, y se ha posibilitado que las potenciales personas destinatarias tengan una participación activa en la elaboración de la norma, mediante los trámites de audiencia e información pública. Así mismo, se ha recabado de manera directa el criterio de nueve organizaciones y asociaciones representativas de intereses relacionados con el ámbito objetivo de la norma.

Por último, en aplicación del principio de eficiencia, la iniciativa normativa evita la imposición de cargas administrativas y racionaliza, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos.

V

La presente ley orgánica se dicta al amparo de las competencias exclusivas atribuidas al Estado por los títulos competenciales recogidos en los artículos 149.1.1.^a, 2.^a, 4.^a, 5.^a, 6.^a, 7.^a, 13.^a, 16.^a, 17.^a, 18.^a, 21.^a, 27.^a, 29.^a, 30.^a y 31.^a de la Constitución Española. Las disposiciones finales por las que se modifican otras normas de ámbito estatal se dictan al amparo de los mismos preceptos en que el Estado basó su competencia cuando las dictó.

- **Proyecto de Ley Orgánica de lucha contra el dopaje en el deporte. (121/000061)**

Presentado el 16/06/2021, calificado el 22/06/2021

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Cultura y Deporte Enmiendas

Tipo de tramitación: Normal

Comisión competente: Comisión de Cultura y Deporte

Plazos: Hasta: 13/09/2021 (18:00) De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa:

Comisión de Cultura y Deporte Publicación desde 22/06/2021 hasta 25/06/2021

Comisión de Cultura y Deporte Enmiendas desde 25/06/2021

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La lucha contra el dopaje en el deporte a nivel global se está llevando a cabo a través del Programa Mundial Antidopaje, que abarca todos los aspectos necesarios para armonizar colectivamente las acciones dirigidas a combatir las prácticas de dopaje. Su objetivo último es la protección de la salud de los y las deportistas, si bien también aspira a favorecer las condiciones para alcanzar la excelencia deportiva y humana, erradicando el uso de sustancias o métodos prohibidos que adulteran las reglas de una competencia leal y en condiciones de igualdad en las distintas prácticas deportivas.

Aunque la prevención y persecución del dopaje en el deporte persigue y coadyuva decisivamente a la protección de la salud, justamente esa otra finalidad de garantizar el desarrollo de las competiciones deportivas en términos de igualdad y de acuerdo con las capacidades naturales y preparación de los y las deportistas, reclama la adopción y puesta en práctica de específicas y singulares medidas dirigidas directamente a atajar y eliminar el uso de sustancias y la utilización de métodos que alteran fraudulentamente esas capacidades naturales.

Para lograr una mayor eficacia en la eliminación de las prácticas de dopaje en el deporte competitivo, y facilitando con ello también una mejor protección de la salud de los y las deportistas, se ha considerado conveniente introducir cambios en el marco regulador de esta materia, procediendo fundamentalmente a deslindar las competencias específicas en materia de lucha contra el dopaje de las más generales relativas a la protección de la salud y, en consecuencia, a encomendar y circunscribir el ejercicio de las primeras a una entidad especializada en tales cometidos, la Agencia Estatal Comisión Española para la Lucha Antidopaje en el Deporte.

Con la presente ley, se culmina, pues, el proceso de división de cometidos y responsabilidades en relación con la específica lucha contra el dopaje y la más genérica protección de la salud en el deporte, que, por otro lado, ya se inició con el Real Decreto-Ley 3/2017, por el que se modifica la Ley Orgánica 3/2013, de 20 de junio, de protección de la salud del deportista y lucha contra el dopaje en la actividad deportiva, y se adapta a las modificaciones introducidas por el Código Mundial Antidopaje de 2015. Frente a las prácticas de dopaje deportivo, cada vez más sofisticadas y difíciles de detectar, se requiere adoptar acciones especialmente rigurosas que las prevengan mediante la intensificación de los controles y, en su caso, de las medidas de reacción en caso de producirse. El reforzamiento e intensificación de las medidas antidopaje se erige, en consecuencia, en el concreto y específico objetivo de la ley.

II

Por otra parte, como es notorio, la lucha antidopaje tiene una fuerte dimensión internacional. La práctica deportiva se extiende hoy en día por todo el mundo y la lucha contra la lacra del dopaje en el deporte se ha convertido en un esfuerzo compartido entre los Estados y el movimiento deportivo.

Así, el primer instrumento internacional en la materia fue el Convenio del Consejo de Europa contra el dopaje, de 16 de noviembre de 1989, del que España es parte desde 1992.

En el ámbito de la UNESCO, la Convención Internacional contra el dopaje en el deporte de 2003 fue firmada por España en el año 2005 y posteriormente ratificada en el año 2006. La Convención establece que los Estados firmantes deberán utilizar las medidas legislativas, reglamentos, políticas o disposiciones administrativas necesarias para cumplir con los criterios fijados por la Agencia Mundial Antidopaje, comprometiendo la lucha contra el dopaje por parte de todos los gobiernos firmantes.

Asimismo, como principal organismo para impulsar la lucha contra el dopaje en el ámbito internacional, se creó en 1999 la Agencia Mundial Antidopaje, configurada como una fundación independiente que, fruto de la iniciativa colectiva del Comité Olímpico Internacional y otras instituciones, actúa promoviendo, coordinando y monitorizando los esfuerzos contra el dopaje en el deporte a nivel mundial, con el apoyo de una herramienta esencial para garantizar un deporte limpio, el Código Mundial Antidopaje, documento fundamental en el que se basa el Programa Mundial Antidopaje en el deporte. El propósito de dicho Código es promover la lucha contra el dopaje mediante la armonización colectiva y universal de los esfuerzos de organizaciones nacionales antidopaje y de federaciones deportivas internacionales. El Código establece las normas y principios concretos a los que deben someterse esas organizaciones a la hora de adoptar, aplicar y exigir el cumplimiento de las normas antidopaje tanto a nivel internacional, como a nivel nacional.

El primer Código Mundial Antidopaje se adoptó en el año 2003 y al mismo han seguido nuevas versiones que la Agencia Mundial Antidopaje ha ido aprobando cada seis años, en 2009 y 2015. En consecuencia, el 1 de enero de 2021 ha entrado en vigor un nuevo Código Mundial Antidopaje, que, al incorporar cambios y novedades relevantes, obliga ineludiblemente también a reajustar la Ley Orgánica 3/2013, de 20 de junio, de protección de la salud del deportista y lucha contra el dopaje en la actividad deportiva, con el fin de acomodarla a los mismos.

Conviene tener presente que la reforma del referido Código, en 2015, resultó enormemente compleja y generó numerosas dificultades, puesto que, ante la falta de adecuación al mismo de la normativa española, la Agencia Mundial Antidopaje procedió a la declaración formal de ‘incumplimiento del Código’, de acuerdo con lo dispuesto en su artículo 23, lo que obligó a la intervención normativa urgente y extraordinaria del Gobierno, en virtud del Real Decreto-Ley 3/2017, de 17 de febrero.

En este momento, los impactos derivados de una falta de adaptación de la normativa interna a la nueva versión del Código afectarían directamente a todos los niveles de la organización, planificación y desarrollo de las políticas públicas deportivas, así como a la práctica profesional y amateur del deporte y al derecho a la salud de quienes lo practican. Resulta incuestionable, por tanto, la necesidad de acomodar la normativa española al mismo, evitando con ello los perjuicios inmediatos que en otro caso se producirían en el interés general vinculado al fomento del deporte y en los propios intereses individuales de los y las deportistas.

III

La presente ley de lucha contra el dopaje en el deporte consta de cincuenta y ocho artículos, que se estructuran en un título preliminar y cuatro títulos, cuatro disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y seis disposiciones finales. El título preliminar y el título IV se dividen en dos capítulos cada uno, y el título III, en tres. Finalmente, se completa el texto con un Anexo.

El título preliminar contiene las disposiciones generales, y viene a clarificar y precisar, en aras de una mayor seguridad jurídica, en el capítulo I, el ámbito objetivo y subjetivo de aplicación de la ley, así como la clasificación de los tipos de deportistas sujetos a la misma. En este punto, conviene destacar la incorporación de la figura del deportista aficionado, en cumplimiento de las nuevas reglas contenidas en el Código Mundial Antidopaje de 2021.

Igualmente, en el capítulo II, se determina la organización administrativa para la lucha contra el dopaje, desempeñando un papel esencial la Agencia Estatal Comisión Española para la Lucha Antidopaje en el Deporte, nueva denominación de la Agencia Española de Protección de la Salud en el Deporte; que, en lo demás, conserva su naturaleza y características esenciales. Debe resaltarse, no obstante, la introducción del Comité Sancionador Antidopaje, como órgano específico de la Agencia en materia sancionadora. Igualmente, la Agencia contará con un órgano de participación, coordinación y seguimiento en el que estarán representados los y las deportistas así como los órganos y organismos competentes en materia de lucha contra el dopaje de las Comunidades Autónomas.

A continuación, el título I se refiere a los controles de dopaje, adoptando medidas que favorecen una acción inspectora y reactiva más efectiva frente a los y las deportistas que tratan de adulterar las reglas que deben presidir toda competición en condiciones de igualdad de medios, capacidad y esfuerzo, poniendo en riesgo su salud y la de los demás, de conformidad con lo dispuesto por el Código Mundial Antidopaje de 2021; que incorpora por primera vez obligaciones sobre programas y planes antidopaje al servicio de una acción efectiva frente al dopaje en el deporte. También se contemplan las clases de controles a realizar, así como las competencias para llevarlos a cabo, y las condiciones y garantías a aplicar por el personal habilitado al efecto. Para facilitar el descanso nocturno del deportista, se modifica la franja horaria en la que no podrá efectuarse un control de dopaje fuera de competición, pasando a estar comprendida entre las 23:00 y las 05:00 horas, sin perjuicio de que, en casos debidamente justificados, y de acuerdo con el principio de proporcionalidad, pueda llevarse a cabo un control en la citada franja horaria siempre que se informe al deportista de las razones al efecto.

Asimismo, se regula la autorización de uso terapéutico respecto a los medicamentos que contengan sustancias prohibidas, y se ordena la titularidad, conservación y análisis de las muestras obtenidas en los controles de dopaje, las cuales podrán ser analizadas inmediatamente después de su recogida o en cualquier momento posterior, a instancia de diferentes autoridades antidopaje, para detectar sustancias o métodos prohibidos, o para elaborar un perfil de los parámetros biológicos del deportista.

Por su parte, el título II establece el régimen sancionador en materia de dopaje. Para ello, el capítulo I se refiere a la responsabilidad de los y las deportistas y personas o entidades sujetas a la ley, a la tipificación de las infracciones en materia de dopaje y al régimen de sanciones; incluyendo las circunstancias eximentes, atenuantes y agravantes de la responsabilidad, así como las causas de extinción de la misma. La ley constituye un importante avance en la aplicación de las medidas sancionadoras, al diferenciar tres niveles de deportistas y acomodar para los y las deportistas aficionados un régimen de sanciones más adecuadas y proporcionadas a su trascendencia y relevancia deportiva.

También implica una mejora significativa la definición de la categoría de persona protegida, que incluye a los menores y a otras personas carentes de capacidad de obrar, cuya protección abarca desde la proporcionalidad de la sanción en función del grado de la falta, hasta un endurecimiento del castigo para aquellos que participen en la comisión de las infracciones en materia de dopaje. Aumenta, asimismo, la proporcionalidad en la graduación de las sanciones en función de la importancia de la infracción, dándose entrada, además, a la toma en consideración de un nuevo tipo de sustancias prohibidas, las denominadas sustancias de abuso en el deporte, definidas como aquellas de las que la sociedad abusa con frecuencia en contextos distintos del deportivo. La ley reconoce que su uso en el ámbito deportivo debe ser igualmente erradicado, sin perjuicio de que esa utilización conlleve sanciones menos severas e, incluso, en los casos de deportistas aficionados y de personas protegidas, la sanción pueda acabar moderándose a través de correctivos que permitan la educación preventiva de los infractores y la pronta reinserción de los mismos en una práctica deportiva beneficiosa para la salud.

A su vez, el capítulo II desarrolla el procedimiento para la imposición de sanciones en materia de dopaje, asegurando, por un lado, el pleno respeto a las garantías propias del derecho de defensa de los presuntos infractores y, por otro, la necesaria observancia de la normativa internacional. Destaca el régimen de ejecutividad inmediata de las resoluciones sancionadoras, distinto al contemplado, con carácter general, en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Esta especialidad responde a dos circunstancias. Por una parte, el Código Mundial Antidopaje exige un efecto vinculante automático de las decisiones adoptadas por las organizaciones antidopaje signatarias; debiendo recogerse este automatismo en la ley a partir de la ejecutividad inmediata de las resoluciones sancionadoras. Por otra parte, el aplazamiento o la demora de la eficacia de estas resoluciones en espera de la decisión de los recursos interpuestos produciría una dilación en la ejecución que permitiría a deportistas finalmente sancionados prolongar el cumplimiento de las sanciones durante años; de modo que les permitiría seguir participando en competiciones, en perjuicio de éstas y de otros deportistas y, naturalmente, de la imagen del deporte español y del compromiso con la firmeza en la lucha contra el dopaje. Todo ello, sin perjuicio de que el órgano que deba conocer del recurso pueda acordar la suspensión de la resolución recurrida, con arreglo a las normas generales del procedimiento administrativo.

Finalmente, el capítulo III recoge las competencias del Comité Sancionador Antidopaje y los recursos que pueden interponerse contra sus resoluciones. Con el propósito de mejorar la gestión del procedimiento para la depuración de las infracciones y la imposición de las sanciones, de acuerdo una vez más con la normativa internacional, se encomienda la resolución de los expedientes sancionadores por infracciones de dopaje a este nuevo Comité, que mantiene un alto grado de independencia administrativa y operacional en la adopción de sus decisiones. Su competencia se extenderá también al conocimiento del recurso administrativo especial en materia de dopaje en el deporte.

El título III se refiere al tratamiento de datos personales relativos al dopaje, y regula de forma unitaria dicho tratamiento, adaptándolo a lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantías de los Derechos Digitales, en

consonancia con lo establecido en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.

Por último, el título IV se ocupa del control y supervisión general de los productos susceptibles de producir dopaje en el deporte. Diferencia dos capítulos, el primero de ellos dedicado a recoger las medidas de control y supervisión de productos, medicamentos y complementos nutricionales. Se trata de previsiones específicas, encaminadas a garantizar el adecuado control de los productos susceptibles de producir dopaje en el deporte. Para ello, se reconoce a la Agencia Estatal Comisión Española para la Lucha Antidopaje en el Deporte la facultad de realizar actuaciones de inspección con el fin de asegurar el cumplimiento de la ley. En el ejercicio de estas actuaciones, los inspectores de la Agencia Estatal tendrán la consideración de autoridad pública, ostentando, entre otras, la potestad de entrar libremente en establecimientos o instalaciones deportivas, o de tomar muestras biológicas para constatar el respeto a la normativa.

El capítulo II recoge las condiciones de utilización de estos productos, en lo que se refiere a la comercialización y utilización de productos alimenticios, manteniendo las obligaciones de establecer mecanismos y procedimientos de información y declaración de tales productos; así como la prohibición de comercializarlos en establecimientos dedicados a actividades deportivas. Asimismo, se prevé la implementación de programas específicos en materia de publicidad y venta electrónica.

La Ley se completa con tres disposiciones adicionales que califican a la Agencia Estatal Comisión Española para la Lucha Antidopaje en el Deporte como organización nacional antidopaje, prevén que la Agencia Española de Protección de la Salud en el Deporte pase a denominarse Agencia Estatal Comisión Española para la Lucha Antidopaje en el Deporte, y remiten el régimen de control de dopaje para animales en competiciones deportivas a la aprobación de la correspondiente federación, que deberá en todo caso respetar la normativa aprobada por la respectiva federación internacional y el Código Mundial Antidopaje; tres disposiciones transitorias, relativas a los procedimientos disciplinarios en curso, las habilitaciones para los controles de dopaje y el concurso de infracciones; una disposición derogatoria; y seis disposiciones finales que se refieren a la modificación del artículo 84 de la Ley 10/1990, de 15 de octubre, del Deporte, a la descripción de los preceptos orgánicos de la ley, al título competencial habilitante, a la aplicación supletoria de las normas generales de derecho administrativo, al desarrollo reglamentario, y a la entrada en vigor de la ley.

Finalmente, se incorpora un anexo de definiciones, de acuerdo con la sistemática del Código Mundial Antidopaje, donde se recogen 75 conceptos.

En definitiva, con esta nueva ley se procede a actualizar y modernizar las regulaciones preexistentes, adaptando plenamente el ordenamiento jurídico español a las normas internacionales de lucha contra el dopaje, lo que ha de suponer un claro avance por su mayor capacidad y eficacia a la hora de la prevención y reacción frente al mismo.

IV

La presente ley responde a los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y, en particular, a los principios de necesidad y eficacia, ya que actualiza la regulación en materia de lucha contra el dopaje en el deporte y la adecúa a la normativa internacional vigente, en especial, a las disposiciones contenidas en el nuevo Código Mundial Antidopaje, en vigor desde el 1 de enero de 2021. Se considera que esta norma es el instrumento más adecuado para garantizar la consecución de los fines perseguidos.

Igualmente, se ajusta al principio de proporcionalidad, en la medida en que contiene las medidas imprescindibles para la consecución del objetivo de establecer las normas antidopaje en el ámbito de la práctica deportiva en consonancia con los compromisos internacionales asumidos por España; y ello con la finalidad de garantizar el desarrollo de las competiciones deportivas en condiciones de igualdad y adaptación de las propias capacidades naturales de los y las deportistas, evitando su adulteración mediante la utilización de sustancias prohibidas o de métodos prohibidos, en los términos establecidos en la normativa vigente.

De acuerdo con el principio de seguridad jurídica, la norma es coherente con el resto del ordenamiento jurídico nacional, de la Unión Europea e internacional, en tanto en cuanto a través de la misma se adaptan sus disposiciones a la normativa nacional y europea en materia de dopaje y protección de datos de carácter personal.

En cuanto al principio de transparencia, en la elaboración de la norma se han seguido todos los trámites de participación y audiencia que establece la normativa aplicable. La ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.16.^a de la Constitución Española relativo a la sanidad exterior, bases y coordinación general de la sanidad, y legislación sobre productos farmacéuticos, y en el artículo 149.1.18.^a de la misma, relativo a las bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas y el procedimiento administrativo común; y además por los títulos competenciales previstos en el artículo 149.1.7.^a, 18.^a y 29.^a de la Constitución.

En la tramitación, se ha sometido el texto a audiencia de Comunidades Autónomas, sector del deporte y Agencia Mundial Antidopaje, así como a información pública. Igualmente, se han recabado informes de la propia Agencia Española de Protección de la Salud en el Deporte, de la Agencia Española de Protección de Datos y del Ministerio de Cultura y Deporte, Ministerio de Sanidad, Ministerio del Interior y Ministerio de Justicia, así como el informe competencial y la aprobación previa del Ministerio de Política Territorial y Función Pública. Por último, fue remitido al Consejo de Estado para su preceptivo dictamen.

- **Proyecto de Ley de medidas urgentes para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 y apoyar la reactivación económica. (121/000060)**

Presentado el 15/06/2021, calificado el 15/06/2021

Autor: Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital

Situación actual: Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital Informe

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente

Comisión competente: Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital Informe desde 15/06/2021

V

NOVEDADES LEGISLATIVAS

- V.1. [DECRETO LEY 19/2021](#), de 31 de agosto, por el que se adapta el Código civil de Cataluña a la reforma del procedimiento de modificación judicial de la capacidad (DOGC de 02 de septiembre de 2021)