Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



214
NOVIEMBRE-DICIEMBRE
2021

Registradors
DE CATALUNYA

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS REGISTRALES DE CATALUÑA

DIRECTORA
MARÍA TENZA LLORENTE

CODIRECTOR
ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO

CONSEJO DE REDACCION
PEDRO AVILA NAVARRO
ANTONIO GINER GARGALLO
FERNANDO DE LA PUENTE ALFARO
ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE
JUAN MARIA DÍAZ FRAILE
LUIS A. SUAREZ ARIAS
TERESA BEATRIZ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ
MARIA 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
Dª MERCEDES TORMO SANTONJA
D. ANTONIO GINER GARGALLO
D. JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ
D. RAFAEL ARNAIZ RAMOS
D. ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO

Núm.214

NOVIEMBRE-DICIEMBRE 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 DE ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN**
Teresa Beatriz Sánchez Hernández

RESOLUCIONS DE LA DIRECCIÓ GENERAL DE DRET I D'ENTITATS JURÍDIQUES I MEDIACIÓ
Teresa Beatriz Sánchez Hernández

I.1. **RESOLUCIÓN JUS/3358/2021, de 9 de noviembre,** dictada en el recurso gubernativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la calle Palau, 5, de Barcelona, contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 24 de Barcelona que suspende la inscripción de una escritura de modificación de estatutos de propiedad horizontal en la que se establece la prohibición de destinar los departamentos privativos del edificio a actividades de colegios, hotelería, usos turísticos, fonda, pensión, bar, discoteca, clínica que implique hospitalización de enfermos ni a ejercer industria alguna o a dedicarse a asociaciones de ningún tipo, ni a burdeles o tiendas de sexo. (DOGC 17/11/2021). *MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL POR LA QUE SE ESTABLECE LA PROHIBICIÓN DE REALIZAR DETERMINADAS ACTIVIDADES EN EL EDIFICIO*..... **32**

I.1. **RESOLUCIÓ JUS/3358/2021, de 9 de novembre,** dictada en el recurs governatiu interposat per la Comunitat de Propietaris del carrer Palau, 5, de Barcelona, contra la nota de qualificació negativa de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 24 de Barcelona que suspèn la inscripció d'una escriptura de modificació d'estatuts de propietat horitzontal en la qual s'estableix la prohibició de destinar els departaments privatius de l'edifici a activitats de col·legis, hoteleria, usos turístics, fonda, pensió, bar, discoteca, clínica que impliqui hospitalització de malalts ni exercir-hi cap indústria o dedicar-se a associacions de cap tipus, ni a bordells o botigues de sexe. (DOGC 17/11/2021). *MODIFICACIÓ D'ESTATUTS D'UNA PROPIETAT HORITZONTAL PER LA QUAL S'ESTABLEIX LA PROHIBICIÓ DE DUR A TERME DETERMINADES ACTIVITATS EN L'EDIFICI.*..... **35**

I.2. **RESOLUCIÓN JUS/3485/2021, de 18 de noviembre,** que admite la competencia y resuelve el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 12 de Barcelona contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 11 de Barcelona que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a los efectos de su traslado. (DOGC 30/11/2021). *CONTROVERSIA ENTRE REGISTRADORES SOBRE EL REGISTRO CONCRETO EN EL QUE DEBE FIGURAR UNA DETERMINADA FINCA*..... **38**

I.2. **RESOLUCIÓ JUS/3485/2021, de 18 de novembre,** que admet la compe-

tència i resol el recurs interposat per la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 12 de Barcelona contra la nota de denegació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 11 de Barcelona que denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca als efectes del seu trasllat. (DOGC 30/11/2021). *CONTROVÈRSIA ENTRE REGISTRADORS SOBRE EL REGISTRE CONCRET ON HA DE FIGURAR UNA DETERMINADA FINCA.*. **40**

II **RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA**
A. Basilio Aguirre Fernández
B. Pedro Ávila Navarro

A. BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ

II.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 4 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021) 40
Registro de Almodóvar del Campo
HERENCIA: CAUSA DE LAS DISTINTAS ADJUDICACIONES

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 4 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021) 41
Registro de León nº 1
HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 4 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021) 41
Registro de Segovia nº 1
CONCURSO DE ACREEDORES: CONCURSOS SIN MASA

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021) 43
Registro de Torrelodones
HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO. HERENCIA: RECTIFICACIÓN DE UNA INSCRIPCIÓN EN CUANTO A LA CONCURRENCIA DE SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021) 44
Registro de Segovia nº 1
URBANISMO: AFECCIÓN POR COSTES DE URBANIZACIÓN Y LA CANCELACIÓN DE UNA CARGA POSTERIOR EN CASO DE EJECUCIÓN

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021) 46
Registro de Barcelona nº 11
VIVIENDA HABITUAL DEL MATRIMONIO: ART. 91 RH

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021) 47
Registro de Benissa.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA Y LA POSIBLE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021) 48
Registro de Roa
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021) 50
Registro de Tolosa Nº 2
URBANISMO: REPARCELACIÓN SOBRE FINCAS QUE APARECEN EN EL REGISTRO UBICADAS EN OTRO AYUNTAMIENTO

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 6 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021) 51
Registro de Murcia Nº 8
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 6 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021) 51
Registro de Adeje
PROPIEDAD HORIZONTAL: CLAÚSULA ESTATUTARIA QUE PERMITE LA AGRUPACIÓN O DIVISIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 6 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021) 52
Registro de Ferrol
NOTAS MARGINALES: CADUCIDAD

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 8 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021) 53
Registro de Torrijos
DERECHO DE SUPERFICIE: CONSTITUIDO SOBRE PARTE DE UNA FINCA. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: RESEÑA DEL PODER OTORGADO POR UNA SOCIEDAD QUE NO CONSTA INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL

11.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 13 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021). 55
Registro de Manresa nº 1
PROCEDIMIENTO ART. 201.1 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 13 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021) 56

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

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 13 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021) 57
Registro de San Sebastián de los Reyes nº 1
CONCURSO DE ACREEDORES: LÍMITES A LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021) 58
Registro de Valencia nº 10
HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021) 60
Registro de Igualada nº 1
TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021) 60
Registro de Segovia nº 3
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021) 61
Registro de Escalona
CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021) 62
Registro de Valencia nº 5
PRINCIPIO DE ROGACIÓN: EFECTOS. MODIFICACIÓN DE CABIDA: REQUISITOS

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021) 63
Registro de Roa
TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE.

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021) 64
Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 3.
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021) 64
Registro de Valencia nº 6
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021) 66
Registro de Tomelloso
CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS JUDICIALES

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 18 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021) 66
Registro de Bilbao nº 6
PROPIEDAD HORIZONTAL: VENTA DE CUOTA INDIVISA CON ASIGNACIÓN DE USO DE UN TRASTERO

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021) 68
Registro de Eivissa nº 4
HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO.

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021) 69
Registro de Valencia nº 6
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA: CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021) 70
Registro de Zaragoza nº 11
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE ACUERDA SU CANCELACIÓN

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021) 71
Registro de Marbella nº 4
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: REQUISITOS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021) 72
Registro de Barcelona nº 11
REQUISITOS FISCALES: PLUSVALÍA MUNICIPAL. RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: CONSTANCIA EN LA ESCRITURA. VIVIENDA FAMILIAR: ART. 91 RH

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021) 75
Registro de Avilés nº 2
PRINCIPIOS DE ESPECIALIDAD: NIF DEL ADQUIRENTE

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021) 76

Registro de Murcia nº 5
SERVIDUMBRES: PRINCIPIOS DE ESPECIALIDAD

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021) 76
Registro de Monóvar
PROCEDIMIENTO ART. 201.1 LH: TRAMITACIÓN

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021) 77
Registro de Manzanares
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: EFECTOS DE LA ANOTACIÓN DE UNA QUERELLA

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021) 78
Registro de Córdoba nº 3
HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR DATIVO

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021) 79
Registro de Arrecife
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021) 80
Registro de Ferrol
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021) 80
Registro de Torrevieja nº 1
HERENCIA: DOCUMENTOS QUE HAN DE APORTARSE PARA LA INSCRIPCIÓN. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021) 81
Registro de Madrid nº 29
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021) 82
Registro de Tías
REQUISITOS FISCALES: CUMPLIMIENTO

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021) 83

Registro de Ceuta
CENSO ENFITEÚTICO: CANCELACIÓN

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021) 83
Registro de A Coruña nº 2
HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019 A LOS PRÉSTAMOS PARA EMPLEADOS

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021) 84
Registro de Oropesa del Mar nº 1
ARRENDAMIENTOS: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021) 84
Registro de Palafrugell
HIPOTECA: MANIFESTACIÓN SOBRE EL CARÁCTER DE LA VIVIENDA HIPOTECADA EN CASO DE NOVACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: CLAÚSULAS ABUSIVAS

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 86
Registro de Torrijos
SERVIDUMBRE: IDENTIFICACIÓN PORCIÓN DE SUELO AFECTADA. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: RESEÑA DEL PODER OTORGADO POR UNA SOCIEDAD QUE NO CONSTA INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 88
Registro de Corralejo
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SENTENCIA: EXIGENCIAS DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 89
Registro de Vilanova i la Geltrú.
OBRA NUEVA: IDENTIFICACIÓN DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN.

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 90
Registro de San Clemente
GRUPOS SINDICLAES DE COLONIZACIÓN: ACREDITACIÓN DELA REPRESENTACIÓN

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 91
Registro de Villanueva de los Infantes

DERECHO FORAL GALLEGO: NATURALEZA DE LA LÉGITIMA

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 92
Registro de Pineda del Mar
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: TRACTO SUCESIVO.

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 93
Registro de Eivissa nº 4
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 94
Registro de Elche nº 3
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: ACUMULACIÓN. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 95
Registro de La Vecilla-Cistierna
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 96
Registro de Barcelona nº 3
TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: DOCUMENTO PÚBLICO

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 97
Registro de Madrid nº 29
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: TANTEO Y RETRACTO ARRENDATICIO

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 98
Registro de Villanueva de los Infantes
CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 98
Registro de Motril nº 1
INMATRICULACIÓN: CASOS EN LOS QUE LA CARTOGRAFÍA TIENE UN DESPLAZAMIENTO QUE IMPIDE SU INSCRIPCIÓN

II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 100
Registro de Granadilla de Abona

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

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 101
Registro de Archena
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 102
Registro de Cartagena nº 3
HIPOTECA: AMPLIACIÓN

II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 103
Registro de Coria
EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO

II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 104
Registro de Adeje
PROPIEDAD HORIZONTAL: OBRA NUEVA EN UNO DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS

II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 104
Registro de Adeje
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001

II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 106
Registro de Vélez-Málaga nº 3
UNIDADES MÍNIMA DE CULTIVO: ART. 80 RD 1093/1997

II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 107
Registro de Adeje
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001

II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 109
Registro de Villajoyosa nº 1
FINCA REGISTRAL: NÚMERO DE POLICÍA. FINCA REGISTRAL: EXPRESIÓN DE LA SUPERFICIE CUANDO NO FIGURA EN EL HISTORIAL REGISTRAL

II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 110
Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 2

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO SEGUIDO CON PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL

II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 110
Registro de Vitoria nº 3
UNIONES DE HECHO: PACTO DE APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE GANANCIALES

II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 112
Registro de Córdoba nº 3
RECURSO GUBERNATIVO: DOCUMEN TOS APORTADOS CON EL ESCRITO DE RECURSO

II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 112
Registro de Fregenal de la Sierra
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 113
Registro de A Coruña nº 6
HIPOTECA: PRÉSTAMOS A FAVOR DE EMPLEADO DE LA ENTIDAD BANCARIA.
HIPOTECA: DOMICILIO A FECETOS DE NOTIFICACIONES

II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 114
Registro de Madrid nº 29
TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: COPIAS DE LA ESCRITURA PRESENTADAS A INSCRIPCIÓN

II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 114
Registro de Málaga nº 1
SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA DEL DEMANDADO: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN

II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 115
Registro de Málaga nº 4
PROPIEDAD HORIZONTAL: AGRUPACIONES Y DIVISIONES DE ELEMENTOS PRIVATIVOS

II.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 116
Registro de Cartagena nº 3
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TRANSMISIONES DERIVADAS DE MODIFI-CACIONES ESTRUCTURALES DE SOCIEDADES

II.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 117
Registro de Cáceres nº 2
REQUISITOS FISCALES: SUSPENSIÓN DE LA CALIFICACIÓN

II.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 17 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 118
Registro de Madrid nº 8
DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN PROCESOS DE SEPARACIÓN Y DIVORCIO: NATURALEZA

II.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 17 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 119
Registro de Guadix
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. DOBLE INMATRICULACIÓN: REQUISITOS PARA TRAMITAR EL PROCEDIMIENTO

II.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 17 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 120
Registro de Vélez-Rubio
HERENCIA: FORMA DE ACREDITAR EL TÍTULO SUCESORIO EN LA SUCESIÓN INTESTADA

II.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 121
Registro de Oropesa del Mar nº1
REPRESENTACIÓN INDIRECTA: EFECTOS CIVILES Y REGISTRALES

II.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 01 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 123
Registro de Chiclana de la Frontera nº2
PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

II.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 01 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 123
Registro de Oliva
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: CALIFICACIÓN REGISTRAL

II.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 02 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 124
Registro de Aspe
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA

B. PEDRO ÁVILA NAVARRO

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 4 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE

NOVIEMBRE DE 2021)..... 126
Herencia: No pueden partirse con acervo común varias herencias con distintos herederos

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 4 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 126
Hipoteca: Cancelación: La caducidad se cuenta desde el vencimiento total de la obligació

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 127
Recurso gubernativo: Sólo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 127
Urbanismo: Actuación de la preferencia del embargo por gastos de urbanización

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 128
Vivienda familiar: La manifestación del art. 91 RH debe referirse inequívocamente a un hecho

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 128
Rectificación del Registro: Dudas justificadas del registrador en el expediente del art. 199 LH

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 129
Inmatriculación: Dudas fundadas del registrador sobre invasión del dominio público
Inmatriculación: Debe acreditarse la adquisición anterior en un año al título principal
Inmatriculación: La aportación a la sociedad de gananciales es título apto para la inmatriculación
Inmatriculación: La antigüedad del título previo se cuenta desde el momento de la adquisición
Título inscribible: El testimonio de copia autorizada solo es admisible para documentos complementarios
Impuestos: Justificación de cumplimiento fiscal aun con suspensión del plazo por covid-19

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 130
Rectificación del Registro: La errónea ubicación de las fincas debe rectificarse conforme al art. 3 RH
Urbanismo: La reparcelación no puede modificar el término municipal ni la ubi-

cación de las fincas

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 6 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 131
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 6 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 131
Propiedad horizontal: Validez de la cláusula estatutaria de libre división de elementos privativos

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 6 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 131
Notas marginales: Las de referencia no pueden cancelarse, pero sí hacerse constar otras modificaciones

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 8 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 132
Derecho de superficie: Determinación de la parte de finca afectada y del contenido del derecho
Representación: Constancia de la inscripción en el Registro Mercantil de los poderes de inscripción obligatoria

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 13 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 133
Rectificación del Registro: Dudas no justificadas del registrador en el expediente del art. 201 LH

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 13 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 134
Rectificación del Registro: Dudas justificadas del registrador en el expediente del art. 199 LH

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 13 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 134
Concurso de acreedores: Cancelación de hipotecas anteriores sobre fincas del concursado vendidas

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 135
Herencia: Interpretación de la voluntad del testador por la misma heredera

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 136
Separación y divorcio: Los negocios de carácter familiar son inscribibles en virtud de transacción de los cónyuges

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 136
Anotación preventiva de embargo: Actuación en el procedimiento de apremio fiscal contra herencia yacente

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 137
Opción de compra: Requisitos del ejercicio unilateral
Calificación registral: Motivación insuficiente

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 138
Calificación registral: Debe entenderse pedida la inscripción de todos los actos comprendidos en el documento presentado

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 138
Herencia: Es necesario aportar los títulos sucesorios aun cuando se aportaran antes a un procedimiento judicial
Herencia: Sustitución vulgar: Forma de acreditar la efectividad de la sustitución

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 139
Rectificación del Registro: Requiere consentimiento de aquellos a quienes el asiento conceda algún derecho

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 139
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la sentencia dictada en procedimiento contra persona distinta del titular registral
Calificación registral: El defecto en trámites procesales debe presumirse subsanable

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 140
Documento judicial: El mandamiento de cancelación debe precisar claramente los asientos a cancelar

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 18 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 141
Propiedad horizontal: Compraventa de participación indivisa de local con asignación de espacio

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021) 141
Herencia: La interpretación de cláusulas testamentarias corresponde a todos los interesados

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021) 142
Hipoteca: Ejecución: En la ejecución extrajudicial no puede expedirse certificación de cargas si la hipoteca no está inscrita a favor de la ejecutante

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021) 142
Documento judicial: Debe resultar que la resolución es firme sin ambigüedades (no «a efectos registrales»)

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021) 143
Herencia: En procedimiento contra la herencia yacente debe constar la fecha del fallecimiento del causante
Usucapión: Debe declararse en procedimiento contra el titular registral
Herencia: Procedimiento contra la herencia yacente y notificación a herederos
Documento judicial: Deben constar las circunstancias personales de la parte actora

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021) 144
Recurso gubernativo: Competencia de la Generalitat en recursos que versen exclusivamente sobre Derecho catalán
Disolución de comunidad: Sujeción y no sujeción al impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana
Régimen económico matrimonial: Debe acreditarse al notario el régimen pactado en capitulaciones
Vivienda familiar: La manifestación del art. 91 RH debe referirse inequívocamente a un hecho

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021) 145
Bienes gananciales: En la adquisición por un solo cónyuge no es exigible el NIF del otro

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021) 145
Servidumbre: Deben quedar perfectamente determinados la extensión, límites y configuración

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021) 146
Rectificación del Registro: Modificación del expediente notarial a la vista de la oposición de colindantes

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021) 146
Documento judicial: No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no

seguido contra el titular registral
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021) 147
Herencia: En la partición por contador-partidor dativo debe aportarse la sentencia de incapacitación del heredero
Herencia: En la partición por contador-partidor dativo la sentencia de incapacitación de un heredero debe inscribirse en el Registro Civil
Menores e incapacitados: En la partición por contador-partidor dativo debe aportarse la sentencia de incapacitación del heredero
Menores e incapacitados: En la partición por contador-partidor dativo la sentencia de incapacitación de un heredero debe inscribirse en el Registro Civil

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021) 148
Inmatriculación: Dudas no fundadas del registrador sobre identidad de la finca con otra previamente inmatriculada

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021) 148
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021) 148
Herencia: Deben acompañarse los certificados de defunción y últimas voluntades y copia del testamento
Inmatriculación: No puede hacerse con un único título traslativo

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021) 149
Representación: Justificación ante el notario de la resultante de la matriz que consta en su protocolo

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021) 149
Impuestos: No puede excusarse la justificación de pago del de sucesiones por la presentación al de transmisiones patrimoniales

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021) 150
Censo enfitéutico: Solo puede cancelarse por caducidad el dominio útil

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021) 150
Hipoteca: Constitución: Es necesaria el acta previa de la L. 5/2019 para el hi-

potecante no deudor

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021) 151
Arrendamiento: Interpretación de la cláusula de duración de arrendamiento y subarrendamiento

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021) 151
Hipoteca: Novación: No es necesario reiterar el carácter de vivienda habitual que ya constaba en la constitución
Hipoteca: Constitución: Control de cláusulas abusivas por el notario y el registrador
Hipoteca: Intereses de demora: Falta de datos para calificar su carácter abusivo

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 152
Principio de prioridad: No hay colisión entre títulos que no son incompatibles
Servidumbre: No es necesaria georreferenciación de la parte de finca afectada
Representación: Constancia de la inscripción en el Registro Mercantil de los poderes de inscripción obligatoria

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 153
Documento judicial: Imprecisión en cuanto a los asientos ordenados

II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 154
Obra nueva: La declaración requiere georreferenciación de la porción de suelo ocupada

II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 154
Grupo sindical de colonización: La liquidación por los socios en junta universal requiere justificación de su condición

II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 154
Herencia: Es innecesaria la intervención de la legitimaria gallega en la herencia y venta de bienes hereditarios

II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 156
Anotación preventiva de embargo: No puede tomarse sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido
Anotación preventiva de embargo: En procedimiento contra el heredero del titular registral debe acreditarse el fallecimiento y aquella cualidad
Recurso gubernativo: El requerimiento para subsanar defectos debe advertir

de la presunción de desistimiento

II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 157
Descripción de la finca: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH
Rectificación del Registro: Los interesados pueden pedir certificación de documentos incorporados al procedimiento del art. 199 LH

II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 157
Hipoteca: Ejecución: Posible acumulación de ejecuciones hipotecarias sobre la misma finca
Hipoteca: Ejecución: El requerimiento de pago al deudor y tercer poseedor no es requisito para la certificación de cargas

II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 159
Inmatriculación: Existencia del doble título del art. 205 LH en compraventa y aportación a gananciales

II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 159
Herencia: Debe acompañarse copia auténtica del testamento

II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 159
Arrendamiento: Purga del arrendamiento para uso distinto de vivienda por la ejecución de hipoteca anterior
Hipoteca: Purga del arrendamiento para uso distinto de vivienda por la ejecución de hipoteca anterior

II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 160
Hipoteca: Constitución: Declaración sobre vivienda habitual
Calificación registral: Insuficiente motivación y posibilidad de nueva nota de calificación

II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 161
Inmatriculación: Invasión de dominio público y subsanación por doble GML

II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 162
Descripción de la finca: Dudas justificadas del registrador en el expediente del art. 199 LH

II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 163
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
Cancelación: No puede practicarse por mero consentimiento formal del titular registral

II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 163
Hipoteca: Pactos posteriores: La modificación y ampliación funcionan frente a terceros como una nueva hipoteca
Hipoteca: Pactos posteriores: Posibilidad de configurar la ampliación como tal o como nueva hipoteca
Hipoteca: Pactos posteriores: Posibilidad de ampliación con recarga de la hipoteca

II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 164
Reanudación del tracto: No procede el expediente cuando existe la titulación intermedia

II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 165
Propiedad horizontal: La ampliación de un elemento privativo requiere acuerdo de la junta

II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 16 Y 17 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 165
Representación: El juicio notarial de suficiencia requiere referencia a la exhibición de copia auténtica del poder
Representación: Juicio notarial de suficiencia en poderes extranjeros sin distinción de copia y matriz

II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 166
Urbanismo: La venta de partes indivisas por sí sola no evidencia parcelación urbanística, salvo estimación de la Administración

II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 167
Descripción de la finca: El procedimiento del art. 199 LH se entiende solicitado cuando se rectifica la descripción

II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 167
Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
Documento judicial: No puede inscribirse la resolución impuesta a persona dis-

tinta del titular registral
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la resolución judicial dictada en procedimiento contra persona distinta del titular registral
Principio de tracto sucesivo: No puede apreciarse en el procedimiento registral el levantamiento del velo de titulares registrales

II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 168
Pareja de hecho: No puede pactarse el carácter ganancial de una finca

II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 169
Recurso gubernativo: No pueden considerarse documentos no aportados en tiempo y forma

II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 169
Descripción de la finca: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 170
Hipoteca: Constitución: Es necesaria el acta previa de la L. 5/2019 para el hipotecante no deudor
Hipoteca: Constitución: Fijación del domicilio para notificaciones en «la finca que se hipoteca»

II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 171
Asiento de presentación: Presentación de copia electrónica y de copia en papel con diligencias añadidas
Derecho Notarial: Presentación de copia electrónica y de copia en papel con diligencias añadidas

II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 171
Documento judicial: Es anotable, no inscribible, la sentencia dictada en rebeldía

II.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 171
Propiedad horizontal: La agrupación de elementos privativos y cambio de uso requieren acuerdo de la junta (3/5)

II.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 172
Hipoteca: Cancelación: Justificación de que cancela la sucesora de la titular registral

II.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 172
Impuestos: La falta de justificación de los devengados suspende la calificación registral
Calificación registral: Debe suspenderse por falta de justificación de los impuestos devengados

II.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 17 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 173
Separación y divorcio: Deben constar las circunstancias personales de la hija adjudicataria de vivienda familiar
Separación y divorcio: Inscripción de sentencia que modifica otra anterior no inscrita

II.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 17 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 173
Descripción de la finca: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH
Doble inmatriculación: Dudas fundadas sobre la inexistencia de doble inmatriculación

II.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 17 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 174
Descripción de la finca: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH
Doble inmatriculación: Dudas fundadas sobre la inexistencia de doble inmatriculación

II.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 174
Rectificación del Registro: Rectificación de una titularidad antigua por reconocimiento de representación indirecta
Representación: Rectificación de una titularidad antigua por reconocimiento de representación indirecta

II.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 01 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 175
Propiedad horizontal: El cuórum para la limitaciones al alquiler turístico no puede extenderse a otros usos de las viviendas

II.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 01 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 176
Descripción de la finca: Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH
División y segregación: En fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo debe tramitarse el procedimiento del art. 80 RD. 1093/1997

II.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 02 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 177
Descripción de la finca: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

II.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 13 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 177
Hipoteca: Constitución: Excepción a las normas L. 5/2019 cuando el prestatario es empleado del prestamista

II.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 178
Descripción de la finca: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

II.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 16 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 178
Calificación registral: Calificación unitaria y posibilidad de segunda calificación
Propiedad horizontal: Su formalización por antigüedad requiere acreditar esta y la configuración independiente
Propiedad horizontal: La división en propiedad horizontal de un edificio ordinario requiere licencia municipal

II.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 13 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 179
Descripción de la finca: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH

II.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 13 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 179
Descripción de la finca: Incorrecta descripción de una participación indivisa

II.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 180
Bienes gananciales: El embargo preventivo no necesita demanda o notificación al cónyuge del titular
Anotación preventiva de embargo: El preventivo de gananciales no necesita demanda o notificación al cónyuge del titular

II.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 181
Herencia: La otorgada por la tutora sin beneficio de inventario requiere autorización y aprobación judicial
Menores e incapacitados: La herencia otorgada por la tutora sin beneficio de inventario requiere autorización y aprobación judicial

II.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE

29 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 181
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la transmisión otorgada por persona distinta del titular registral

II.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 182
Herencia: La renuncia hace operar la sustitución vulgar antes que el derecho de acrecer

II.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 182
Hipoteca: Pactos posteriores: En la novación no es preciso expresar si la finca hipotecada es vivienda habitual

II.B.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 183
División y segregación: Inscripción sin licencia cuando ha prescrito la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística
División y segregación: La segregación es un acto registral y sus requisitos son los vigentes en el momento de inscribirse

II.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 16 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 183
Comunidad: Es inscribible la disolución por adjudicación de la finca a uno de los comuneros

III RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA MERCANTIL
Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 4 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 186
Concurso de acreedores: No es exigible su reapertura por aparición de bienes que constaban en el expediente
Concurso de acreedores: En la liquidación de la sociedad concursada «exprés» deben concurrir los liquidadores

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 4 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 186
Sociedad limitada: Junta general: El sistema estatutario de convocatoria debe salvar las exigencias legales especiales

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 13 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 187
Sociedad limitada: Cuentas: Es necesaria la auditoría si consta inscrito auditor nombrado voluntariamente

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22

DE NOVIEMBRE DE 2021) 187
Mutualidad de previsión social: Cláusulas estatutarias

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 Y 26 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 184
Agrupación de interés económico: Carácter auxiliar de su actividad respecto a la de sus socios personas físicas o jurídicas

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021) 189
Sociedad limitada: Administración: En el nombramiento de consejero extranjero debe constar el NIE, dada su responsabilidad fiscal

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021)..... 189
Sociedad limitada: Objeto social: Actividades no incluidas en la reserva de asesoramiento e inversión financiera de la LMV

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 189
Sociedad anónima: Aumento de capital: Compensación de créditos, informe de los administradores y certificación del auditor

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 190
Sociedad limitada: Administración: El número estatutario de administradores no se exigía en la anterior Ley de Sociedades Limitadas
Sociedad limitada: Administración: Concreción del sistema de retribución de los administradores

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 191
Sociedad limitada: Objeto social: No puede comprender actividades sujetas a autorización administrativa previa

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 192
Sociedad limitada: Cuentas: El cierre por falta de depósito se refiere a las de los tres últimos ejercicios
Registro Mercantil: El cierre por falta de depósito de cuentas se refiere a las de los tres últimos ejercicios

III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 02 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 192
Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por revocación del NIF no permite la inscripción de la liquidación

III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE

22 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 193
Sociedad limitada: Estatutos: Cláusula sobre convocatoria de la junta general

III.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 194
Sociedad limitada: Objeto social: Administración de loterías, regulación y autorizaciones

III.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 07 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 195
Sociedad limitada: Cuentas: Es necesario acompañar el formulario de identificación del titular real

III.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 13 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 195
Sociedad limitada: Junta general: Deben constar en el acta las concretas mayorías con que se adoptan los acuerdos
Sociedad limitada: Junta general: Justificación de la convocatoria de la junta general

III.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 196
Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de administradores
Sociedad limitada: Administración: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de un administrador

III.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 16 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021)..... 196
Sociedad limitada: Objeto social: Actividad sobre criptomonedas y autorización administrativa

IV ACTUALIDAD PARLAMENTARIA
María Isabel de la Iglesia Monje

IV.1. PROYECTO DE LEY

Proyecto de Ley por la que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (procedente del Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre). (121/000080)..... 199

Proyecto de Ley de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de

inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes (procedente del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre). (121/000079)..... 199

Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 12/2002, de 23 de mayo, por la que se aprueba el Concierto Económico con la Comunidad Autónoma del País Vasco. (121/000078)..... 199

Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario. (121/000077)..... 201

Proyecto de Ley General de Comunicación Audiovisual. (121/000076)..... 201

Proyecto de Ley de creación y crecimiento de empresas. (121/000075) 202

Proyecto de Ley General de Telecomunicaciones. (121/000074) 202

Proyecto de Ley de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (procedente del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre). (121/000073) **.....** 211

V **SEMINARIOS DE CATALUÑA**
María Tenza Llorente

V.1. **CUESTIONES SEMINARIO 23 DE NOVIEMBRE DE 2021..... 223**
DIRIGE: Sr. Juan Luis Gimeno Gómez – Lafuente

V.2. **CUESTIONES SEMINARIO 13 DE DICEIMBRE DE 2021..... 226**
DIRIGE: Sr. José Luis Valle Muñoz

VI **NOTICIAS DE INTERES**

VI.1. **DECRETO LEY 28/2021, de 21 de diciembre,** de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, con el fin de incorporar la regulación de las instalaciones para la mejora de la eficiencia energética o hídrica y de los sistemas de energías renovables en los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, y de modificación del Decreto ley 10/2020, de 27 de marzo, por el que se establecen nuevas medidas extraordinarias para hacer frente al impacto sanitario, económico y social de la COVID-19, en el ámbito de las personas jurídicas de derecho privado sujetos a las disposiciones del derecho civil catalán (DOGC 23/12/2021)..... **233**

DECRET LLEI 28/2021, de 21 de desembre, de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, per tal d'incorporar la regulació de les instal·lacions per a la millora de l'eficiència energètica o hídrica i dels sistemes d'energies renovables en els edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, i de modificació del Decret llei 10/2020, de 27 de març, pel qual s'estableixen noves mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la COVID-19, en l'àmbit de les persones jurídiques de dret privat subjectes a les disposicions del dret civil català **..... 233**

I

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

Teresa Beatriz Sánchez Hernández

I.1. RESOLUCIÓN JUS/3358/2021, de 9 de noviembre, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la calle Palau, 5, de Barcelona, contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 24 de Barcelona que suspende la inscripción de una escritura de modificación de estatutos de propiedad horizontal en la que se establece la prohibición de destinar los departamentos privativos del edificio a actividades de colegios, hotelería, usos turísticos, fonda, pensión, bar, discoteca, clínica que implique hospitalización de enfermos ni a ejercer industria alguna o a dedicarse a asociaciones de ningún tipo, ni a burdeles o tiendas de sexo. (DOGC 17/11/2021).

MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL POR LA QUE SE ESTABLECE LA PROHIBICIÓN DE REALIZAR DETERMINADAS ACTIVIDADES EN EL EDIFICIO.

Resumen: La modificación de estatutos de una propiedad horizontal para prohibir determinadas actividades no requiere el voto favorable de todos los propietarios pues la falta de una norma que concrete qué usos se pueden prohibir con el voto del 80% hace necesario acudir a los principios generales que informan el Derecho catalán, uno de los cuales, es la limitación de la unanimidad a casos muy puntuales, establecidos por ley.

Hechos: Se presenta escritura de elevación a público de acuerdo adoptado por una Comunidad de propietarios por el que se establece la prohibición de destinar los departamentos privativos del edificio a actividades de colegios, hotelería, usos turísticos, fonda, pensión, bar, discoteca, clínica que implique hospitalización de enfermos ni a ejercer industria alguna o a dedicarse a asociaciones de ningún tipo, ni a burdeles o tiendas de sexo. Los locales comerciales del inmueble podrán ejercer las actividades que estén autorizadas por las normativas vigentes y licencias de actividad correspondientes. Dicho acuerdo se adopta con el voto en contra de un propietario (sobre 14) que representa el coeficiente de 4,42 % del edificio.

La Registradora suspende la inscripción porque toda prohibición diferente del uso turístico y al desarrollo de actividades prohibidas en los estatutos que resulten dañinas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas requiere la unanimidad, real o presunta, de los propietarios de la Comunidad, por lo cual, con respecto a las limitaciones sobre los pisos para dedicarse a colegio, academia, ni ejercer ningún tipo de industria ni dedicarse a asociaciones, cualquiera que sea su carácter, se requiere para inscribirla el acuerdo unánime de los propietarios con derecho de voto.

Argumenta la Registradora que el artículo 553-26 del CCC exige la mayoría de 4/5 partes para modificar los estatutos, pero no regula la mayoría necesaria para prohibir usos en elementos privativos. Este silencio debe cubrirse acudiendo a la legislación estatal, concretamente el art 17.12 de la Ley de propiedad horizontal.

El interesado recurre y alega, en esencia, que 1) Que la legislación catalana considera válida la cláusula estatutaria que limita las actividades que se pueden llevar a cabo en los elementos privativos, y 2) Que la aplicación del artículo 17.12 de la Ley estatal

de propiedad horizontal desvirtúa y deja sin efecto la aplicación preferente del Código civil de Cataluña.

La DGDEJ estima el recurso y revoca la nota de la registradora.

Doctrina:

1º) La aplicación preferente del derecho civil de Cataluña.

El artículo 111-5 del CCC establece que "Las disposiciones del derecho civil de Cataluña se aplican con preferencia a cualesquiera otras. El derecho supletorio solo rige en la medida en que no se opone a las disposiciones del derecho civil de Cataluña o a los principios generales que lo conforman". Dicho de otra manera, el simple silencio de la ley catalana sobre una cuestión concreta no puede ser considerado como una laguna, que solo existirá cuando no exista regulación catalana en una materia en la que debería haber regulación.

La supletoriedad de la legislación estatal se predica de las materias susceptibles de ser reguladas por la legislación catalana, pero que no lo han sido y mientras no lo sean. No se predica de instituciones o cuestiones relativas a una materia ya regulada por la legislación catalana porque el ejercicio de la competencia legislativa excluye la aplicación de la legislación estatal.

Por lo tanto, dado que la Generalitat de Catalunya tiene competencia exclusiva en materia de derechos reales y dado que ha ejercitado esta competencia mediante la regulación del libro quinto del Código civil, no procede de ninguna manera la aplicación supletoria de la legislación estatal en esta misma materia, con el pretexto de que se trata de enmendar sus lagunas u omisiones.

2º) La introducción de nuevas restricciones por modificación del título inicial.

La cuestión que se discute es si una modificación del título o de los estatutos puede establecer ex novo restricciones sin el consentimiento del propietario del elemento privativo afectado, un propietario que lo adquirió en un momento en que no existía la restricción que ahora se establece y que, por lo tanto, ve restringidas sus facultades de uso por una norma ex post facto en la cual no ha consentido.

Esta cuestión fue tratada en relación con las viviendas de uso turístico en varias resoluciones (14 de julio y 15 de octubre de 2015, 25 de octubre de 2016). En ellas se dijo que es posible modificar los estatutos de la propiedad horizontal por la mayoría de cuatro quintas partes que establece el artículo 553-26.2 del CCC pero que hacía falta respetar lo que imponía el artículo 553-25.4: "Los acuerdos que [...] priven a cualquier propietario de las facultades de uso y disfrute de elementos comunes [...] requieren el consentimiento de los propietarios afectados".

Lo anterior unido a la necesidad de tratar de manera equitativa a) los derechos de la comunidad a regular la adecuada convivencia en el edificio y b) los derechos de los propietarios de elementos privativos a ejercer todas las facultades del derecho

de la propiedad; hacía llegar a la conclusión de que los propietarios disidentes pueden seguir usando el elemento privativo de manera ajustada a la que establecían los estatutos cuando lo adquirieron mientras sean propietarios. Ahora bien, cuando se transmita la finca, los adquirentes, que tienen conocimiento de la limitación por el Registro, ya no pueden iniciar el uso prohibido o, si es el caso, tienen que cesar. Solo se exceptúan de esta norma los acuerdos a que se refiere artículo 553-25.4 del CCC que nunca afectarán ni de presente ni de futuro los elementos privativos si sus titulares no lo consienten expresamente. En definitiva, la limitación de uso aprobada con el voto favorable de más del 80 % es inscribible.

Contra la conclusión anterior no se puede objetar, como hace la registradora, que como la ley catalana no concreta qué usos se pueden prohibir con el voto favorable del 80 % es necesario ir a buscar una solución en la ley supletoria. Uno de los principios que se extraen con facilidad de la normativa catalana en materia de comunidad, tanto la ordinaria como las especiales, es la ruptura del principio de unanimidad. Precisamente la exposición de motivos de la Ley 5/2006, que aprobó el libro quinto, al referirse a la regulación de la propiedad horizontal, destacaba que las disposiciones relativas al funcionamiento de la junta de propietarios se adaptan "a las necesidades que la experiencia de los años y la evolución de la legislación hacían imprescindibles, entre los cuales destaca la limitación del principio de unanimidad a casos muy puntuales". Esta limitación del principio de unanimidad a casos muy puntuales, expresamente establecidos por la ley, es, por lo tanto, también un principio general de derecho que inspira la regulación del Código civil en materia de propiedad horizontal, que debe tenerse en cuenta en la resolución del presente supuesto y que, por descontado, impide la aplicación supletoria de la legislación estatal defendida por la registradora.

I.1. RESOLUCIÓ JUS/3358/2021, de 9 de novembre, dictada en el recurs governatiu interposat per la Comunitat de Propietaris del carrer Palau, 5, de Barcelona, contra la nota de qualificació negativa de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 24 de Barcelona que suspèn la inscripció d'una escriptura de modificació d'estatuts de propietat horitzontal en la qual s'estableix la prohibició de destinar els departaments privatius de l'edifici a activitats de col·legis, hoteleria, usos turístics, fonda, pensió, bar, discoteca, clínica que impliqui hospitalització de malalts ni exercir-hi cap indústria o dedicar-se a associacions de cap tipus, ni a bordells o botigues de sexe. (DOGC 17/11/2021).

MODIFICACIÓ D'ESTATUTS D'UNA PROPIETAT HORITZONTAL PER LA QUAL S'ESTABLEIX LA PROHIBICIÓ DE DUR A TERME DETERMINADES ACTIVITATS EN L'EDIFICI.

Resum: La modificació d'estatuts d'una propietat horitzontal per prohibir determinades activitats no requereix el vot favorable de tots els propietaris perquè la falta d'una norma que concreti quins usos es poden prohibir amb el vot del 80% fa necessari recórrer als principis generals que informen el Dret català, un dels quals, és la limitació de la unanimitat a casos molt puntuals, establerts per llei.

Fets: Es presenta escriptura d'elevació a públic, acord adoptat per una Comunitat de propietaris pel que s'estableix la prohibició de destinar els departaments privatius de l'edifici a activitats de col·legis, hoteleria, usos turístics, fonda, pensió, bar, discoteca, clínica que impliqui hospitalització de malalts ni a exercir cap indústria o a dedicar-se a associacions de cap mena, ni a bordells o botigues de sexe. Els locals comercials de l'immoble podran exercir les activitats que estiguin autoritzades per les normatives vigents i llicències d'activitat corresponents. L'anomenat acord s'adopta amb el vot en contra d'un propietari (sobre 14) que representa el coeficient de 4.42% de l'edifici.

La registradora suspèn la inscripció perquè tota prohibició diferent de l'ús turístic i al desenvolupament d'activitats prohibides en els estatuts que siguin nocives per a la finca o que contravinguin les disposicions generals sobre activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites requereix la unanimitat, real o presumpta, dels propietaris de la Comunitat, per la qual cosa, respecte de les limitacions sobre els pisos per dedicar-se a col·legi, acadèmia, ni exercir cap classe d'indústria ni dedicar-se a associacions, qualsevol que sigui el seu caràcter, es requereix per inscriure-la l'acord unànime dels propietaris amb dret de vot.

Argumenta la Registradora que l'article 553-26 del CCC exigeix la majoria de 4/5 parts per modificar els estatuts, però no regula la majoria necessària per prohibir usos en elements privatius. Aquest silenci ha de cobrir-se en base a la legislació estatal, concretament l'art 17.12 de la Llei de propietat horitzontal.

L'interessat recorre i al·lega, en essència, que 1) Que la legislació catalana considera vàlida la clàusula estatutària que limita les activitats que es poden portar a terme en els elements privatius, i 2) Que l'aplicació de l'article 17.12 de la Llei estatal de propietat horitzontal desvirtua i deixa sense efecte l'aplicació preferent del Codi civil de Catalunya.

La DGDEJ estima el recurs i revoca la nota de la registradora.

Doctrina:

1r) L'aplicació preferent del dret civil de Catalunya.

L'article 111-5 del CCC estableix que "les disposicions del dret civil de Catalunya s'apliquen amb preferència a qualssevol altres. El dret supletori només regeix en la mesura en la qual no s'oposa a les disposicions del dret civil de Catalunya o als principis generals que el conformen". Dit d'una altra manera, el simple silenci de la llei catalana sobre una qüestió concreta no pot ser considerat com una falta, que només existirà quan no existeixi regulació catalana en una matèria en què hauria d'haver-hi regulació.

La supletòriarietat de la legislació estatal es predica de les matèries susceptibles de ser regulades per la legislació catalana, però que no ho han estat i mentre no ho siguin. No es predica d'institucions o qüestions relatives a una matèria ja regulada per la legislació catalana perquè l'exercici de la competència legislativa exclou l'aplicació de la legislació estatal.

Per tant, ja que la Generalitat de Catalunya té competència exclusiva en matèria de drets reals i, ja que ha exercitat aquesta competència mitjançant la regulació del llibre cinquè del Codi civil, no procedeix de cap manera l'aplicació supletòria de la legislació estatal en aquesta mateixa matèria, amb el pretext que es tracta d'esmenar les seves faltes o omissions.

2) La introducció de noves restriccions per modificació del títol inicial.

La qüestió que es discuteix és si una modificació del títol o dels estatuts pot establir *ex novo* restriccions sense el consentiment del propietari de l'element privatiu afectat, un propietari que el va adquirir en un moment en què no existia la restricció que ara s'estableix i que, per tant, veu restringides les seves facultats d'ús per una norma *ex post facto* en la qual no ha consentit.

Aquesta qüestió va ser tractada en relació amb els habitatges d'ús turístic en diverses resolucions (14 de juliol i 15 d'octubre de 2015, 25 d'octubre de 2016). En elles es va dir que és possible modificar els estatuts de la propietat horitzontal per la majoria de quatre cinquenes parts que estableix l'article 553-26.2 del CCC, però que feia falta respectar el que imposava l'article 553-25.4: "Els acords que [...] privin a qualsevol propietari de les facultats d'ús i gaudeixi d'elements comuns [...] requereixen el consentiment dels propietaris afectats".

de l'anterior junt amb la necessitat de tractar de manera equitativa a) els drets de la comunitat a regular l'adequada convivència en l'edifici i b) els drets dels propietaris d'elements privatius a exercir totes les facultats del dret de la propietat; feia arribar a la conclusió que els propietaris dissidents poden continuar fent servir l'element privatiu de manera ajustada a la qual establien els estatuts quan el van adquirir mentre

siguin propietaris. Ara bé, quan es transmeti la finca, els adquirents, que tenen coneixement de la limitació pel Registre, ja no poden iniciar l'ús prohibit o, si és el cas, han de cessar. Només s'exceptuen d'aquesta norma els acords als quals es refereix article 553-25.4 del CCC que mai no afectaran ni de present ni de futur els elements privatius si els seus titulars no ho consenten expressament. Al capdavall, la limitació d'ús aprovada amb el vot favorable de més del 80% és inscriptible.

Contra la conclusió anterior no es pot objectar, com fa la registradora, que com la llei catalana no concreta quins usos es poden prohibir amb el vot favorable del 80% és necessari anar a buscar una solució en la llei supletòria. Un dels principis que s'extreuen amb facilitat de la normativa catalana en matèria de comunitat, tant l'ordinària com les especials, és la ruptura del principi d'unanimitat. Precisament l'exposició de motius de la Llei 5/2006, que va aprovar el llibre cinquè, en referir-se a la regulació de la propietat horitzontal, destacava que les disposicions relatives al funcionament de la junta de propietaris s'adapten "a les necessitats que l'experiència dels anys i l'evolució de la legislació feien imprescindibles, entre els quals destaca la limitació del principi d'unanimitat a casos molt puntuals". Aquesta limitació del principi d'unanimitat a casos molt puntuals, expressament establerts per la llei, és, per tant, també un principi general de dret que inspira la regulació del Codi civil en matèria de propietat horitzontal, que ha de tenir-se en compte en la resolució del present suposat i que, per descomptat, impedeix l'aplicació supletòria de la legislació estatal defensada per la registradora.

I. 2. RESOLUCIÓN JUS/3485/2021, de 18 de noviembre, que admite la competencia y resuelve el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 12 de Barcelona contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 11 de Barcelona que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a los efectos de su traslado. (DOGC 30/11/2021).

CONTROVERSIA ENTRE REGISTRADORES SOBRE EL REGISTRO CONCRETO EN EL QUE DEBE FIGURAR UNA DETERMINADA FINCA

Resumen: Resolución idéntica a la publicada el 13 de octubre de 2021 y planteada entre los mismos registradores en la que, tras reconocer la competencia de la Generalitat para la resolución del recurso, resuelve la duda surgida sobre el Registro en el que debe inscribirse una finca determinada que actualmente figura inscrita en dos registros diferentes por aplicación del artículo 2 RH en su redacción anterior.

I.2. RESOLUCIÓ JUS/3485/2021, de 18 de novembre, que admet la competència i resol el recurs interposat per la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 12 de Barcelona contra la nota de denegació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 11 de Barcelona que denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca als efectes del seu trasllat. (DOGC 30/11/2021)

CONTROVÈRSIA ENTRE REGISTRADORS SOBRE EL REGISTRE CONCRET ON HA DE FIGURAR UNA DETERMINADA FINCA

Resum: Resolució idèntica a la publicada el 13 d'octubre de 2021 i plantejada entre els mateixos registradors en la que, després de reconèixer la competència de la Generalitat per a la resolució del recurs, resol el dubte sorgit sobre el Registre on ha d'inscriure's una finca determinada que actualment figura inscrita en dos registres diferents per aplicació de l'article 2 RH en la seva redacció anterior.

II

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 DGSJYFP DE 4 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Almodóvar del Campo

HERENCIA: CAUSA DE LAS DISTINTAS ADJUDICACIONES

Para la resolución de este expediente, es conveniente analizar el tracto sucesorio de cada una de las herencias que se aceptan y adjudican entre los interesados. En primer lugar, la de la primera causante, a la que son llamados los cuatro hijos y el viudo en cuanto al usufructo universal; como resulta de la escritura, se adjudican los bienes conforme la partición hecha por la testadora, y el lote del hijo que posteriormente fallece, se adjudica a los tres hijos que viven e intervienen en la escritura, por derecho de transmisión. La adjudicación a «los suyos» en este llamamiento de «ius delationis», suscita la controversia de este expediente. Esto nos lleva al llamamiento del segundo causante, hijo de la anterior, que se centra en la legítima de su padre supérstite, y la institución de heredero universal a favor de uno de sus hermanos. Por tanto, el lote correspondiente o la cuarta parte del hermano premuerto, debe corresponder por mitad a estos: a su hermano, designado heredero voluntario único, que vive; y a la porción de su padre en pago de su legítima –mitad de la herencia de su hijo– que se ha de adjudicar en su caudal partible. Y esta adjudicación es la que se debate, ya que, en la escritura, los tres herederos supervivientes, hacen un «acervo común» y parten en la forma que entienden por conveniente. Por último, la herencia del padre, tercer causante, que corresponde a los tres herederos que viven a la apertura de su sucesión, pues no hay sustitutos vulgares del premuerto y, por tanto, acrece a sus hermanos, lo que no plantea dudas, si bien, en el caudal de este tercer causante, debe incluirse la parte que le corresponde como legitimario en la herencia de su premuerto hijo. Así pues, efectivamente, los únicos interesados son los tres hijos que sobreviven, si bien, no suceden en la misma proporción, ya que sólo uno de ellos es heredero único del hijo premuerto compartiendo en mitad con la legítima del padre del premuerto.

Ahora lo que se discute es si pueden esos tres interesados hacer un acervo común y partir como deseen, o deben realizar lotes proporcionales a las partes que les corresponden a cada uno de ellos y, en su caso, transmitirse entre ellos los excesos para igualarse. El mero negocio particional no puede justificar cualquier transmisión patrimonial, si no queda suficientemente causalizada y sin perjuicio de que pueda implicar la existencia de excesos o defectos de adjudicación, declarados o comprobados. Por lo demás, la expresión en una partición de herencia de la participación de los herederos en la liquidación del caudal hereditario, y las correspondientes adjudicaciones que se les hacen en pago de las mismas deben tener un reflejo y constancia adecuados, para la seguridad del tráfico y para la protección de los derechos de las personas implicadas y de los terceros (entre ellos los acreedores tanto de la herencia como de los propios herederos).

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 4 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de León nº 1

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD

De la reiterada doctrina de este Centro Directivo en materia de cancelación de hipotecas resulta la necesidad de diferenciar dos supuestos distintos. Por un lado, está la cancelación por caducidad convencional pactada por las partes. Nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2.o, 529, 546.4.o y 1843.3.o 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. Pero si no se ha pactado esa caducidad convencional, solo queda acudir a la llamada caducidad legal, que se basa en el transcurso de los plazos determinados por la Ley. A ello se refieren dos preceptos de la Ley Hipotecaria: a) El artículo 82, párrafo quinto; b) el artículo 210.1, regla octava, párrafo segundo. El artículo 210 de la Ley Hipotecaria no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos, al exigir que «hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

En el caso objeto de este expediente existe inscrita una hipoteca en garantía de un préstamo cuyo plazo final de vencimiento era el día 2 de noviembre de 2003. No aparece en el clausulado de la hipoteca ningún pacto relativo a la posible cancelación por caducidad de tal derecho real de garantía. De acuerdo con lo expuesto en el punto anterior, parece claro que la eventual cancelación de la citada hipoteca habría de someterse a lo establecido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Como se ha señalado, el requisito esencial en estos casos es que «haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías». El plazo de prescripción de la acción derivada del derecho real de hipoteca es que establece el artículo 128 de la Ley Hipotecaria: «La acción hipotecaria prescribirá a los veinte años, contados desde que pueda ser ejercitada». En el presente caso es evidente que no se han cumplidos dichos requisitos, por lo que procede desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 4 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Segovia nº 1

CONCURSO DE ACREEDORES: CONCURSOS SIN MASA

La regulación, de lo que la doctrina ha venido en denominar «concursos sin masa», ha ido evolucionando y concretándose en las distintas reformas de la Ley concursal, hasta llegar a la regulación actual. El Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, derogó los artículos relacionados, y en su nueva redacción aclara y ratifica lo anterior en su artículo 473, al disponer, en su apartado primero: «1. Durante la tramitación del concurso procederá la conclusión por insuficiencia de la masa activa cuando, no siendo previsible el ejercicio de acciones de reintegración o de responsabilidad de terceros ni la calificación del concurso como culpable, la masa activa no sea presumiblemente suficiente para la satisfacción de los créditos contra la masa, salvo que el juez considere que el pago de esos créditos está garantizado por un tercero de manera suficiente. La insuficiencia de masa activa existirá, aunque el concursado mantenga la propiedad de bienes legalmente inembargables o desprovistos de valor de mercado o cuyo coste de realización sería manifiestamente desproporcionado respecto de su previsible valor venal». El texto refundido regula la reapertura del concurso, aclarando definitivamente que la reapertura solo puede producirse por la aparición de nuevos bienes. Así lo dice expresamente su artículo 505, en su apartado primero.

En el supuesto de este expediente, se deduce del contenido del Registro que ha habido cumplido conocimiento de la existencia de las fincas registrales 52.634 y 52.636 en sede concursal. Por lo tanto, conforme a lo anteriormente expuesto, no se da el supuesto para la reapertura del concurso, ni procede solicitar del juzgado que se pronuncie sobre la posibilidad de su rehabilitación, ya que está claro que el Juzgado de lo Mercantil al acordar la conclusión del concurso ha entendido que no concurren los presupuestos para la reapertura.

Como ha señalado la doctrina y la jurisprudencia, la conclusión del concurso por insuficiencia de masa activa no significa que se produzca una extinción, vía condonación, de las deudas de la sociedad, ni que los bienes que permanezcan a nombre de la sociedad pasen a ser «res nullius». La STS número 324/2017 de 24 mayo, unifica doctrina decidiendo que la sociedad liquidada y con la hoja registral cancelada puede ser demandada, representada por el liquidador, sin que sea preciso reabrir su hoja registral. Por lo tanto, según la doctrina expuesta, para el cumplimiento de los requisitos de forma, relativos a actos jurídicos anteriores a la cancelación de los asientos registrales de la sociedad, los antiguos liquidadores pueden formalizar actos jurídicos en nombre de la sociedad extinguida con posterioridad a la cancelación registral de ésta, como resulta del artículo 400 de la Ley de Sociedades de Capital.

Pero en el supuesto de este expediente, no nos encontramos ante una actuación derivada de la liquidación llevada a cabo con anterioridad a la conclusión del concurso, sino ante la liquidación de los bienes subsistentes de la sociedad una vez decretada la disolución de ésta. El vacío legal existente en torno a la forma de proceder a la liquidación patrimonial en este supuesto, requiere buscar una solución que salvaguarde por un lado los legítimos intereses de los acreedores y por otro los de los socios. Cualquier posibilidad razonable debe partir necesariamente de la existencia de unos bienes cuya existencia es perfectamente conocida por el Juzgado que acuerda la conclusión de su concurso y de los que se tiene que poder disponer so pena

de congelar la vida jurídica de dicho bien y, en consecuencia, su historial registral. Pero también de la especial situación de la sociedad, disuelta y cancelada pero que, conforme se ha expuesto anteriormente mantiene su personalidad jurídica hasta su extinción material, lo que implica que debe existir un órgano que pueda representarla a tal fin.

Ante esta situación cabe o bien aplicar la misma solución apuntada en la referida resolución, entendiendo que el cese del administrador concursal implica la reactivación, de las facultades del órgano de administración para convocar junta general que acuerde dicha disolución y el nombramiento de liquidador, o bien, dado que como se ha dicho, dichos órganos sociales han sido cesados, entender que debe renovarse el nombramiento de liquidador. El acuerdo habrá de tomarse conforme a las reglas aplicables al tipo social de que se trate, entre las que se encuentra la celebración, a estos efectos, de la junta universal de socios.

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Torrelodones

HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO. HERENCIA: RECTIFICACIÓN DE UNA INSCRIPCIÓN EN CUANTO A LA CONCURRENCIA DE SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 29 de junio de 2015), que del art. 675 CC resulta el entendimiento de las cláusulas conforme el sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador; que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador, esto es, sentido espiritualista de las disposiciones; que, recogiendo la doctrina asentada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1985, en la interpretación de los actos testamentarios, la principal finalidad es investigar la voluntad real, o al menos probable del testador en sí misma, sin que pueda ser obstáculo la impropiedad o lo inadecuado de los términos empleados, siempre que aquella voluntad resulte de las circunstancias, incluso externas del testamento, y de completar aquel tenor literal con el elemento lógico, el teleológico y el sistemático; y que el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias.

Ahora bien, «extramuros» del proceso, el intérprete tiene como límite infranqueable la literalidad de lo reflejado en el testamento, y si bien siempre ha de tenderse a la interpretación favorable a la eficacia de la disposición, en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad que late en diversas normas del Código Civil (cfr., por ejemplo, el propio artículo 767, y los artículos 715, 743, 773, 786, 792 y 793, así como, «ex analogía», el 1284), no es menos cierto que es lógico entender que en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el or-

denamiento, pues preocupación –y obligación– del notario ha de ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje.

El centro de la cuestión está en si nos encontramos ante un ruego o ante una sustitución fideicomisaria de residuo, y en este punto, aunque los llamamientos a una sustitución fideicomisaria deban ser expresos y no se presuman (artículos 783 y 785.1 del Código Civil), ello no implica la necesaria utilización de la expresión sustitución fideicomisaria o un equivalente técnico de la misma, en el testamento, pudiendo resultar la figura de la sustitución fideicomisaria, con el natural deber de conservar, más o menos amplio, según haya previsto el testador, y de transmitir a un segundo heredero, del establecimiento de un orden sucesivo de llamamientos. Este llamamiento sucesivo existe en la disposición testamentaria objeto de debate, donde se llama nominativamente a hermanos del causante, empleando incluso de forma expresa el término de sustitución vulgar o por estirpes en defecto de los llamados.

En cuanto al artículo 785 del Código Civil, la obligación «terminante» de conservar y transmitir los bienes no es esencia del fideicomiso, como señaló este Centro Directivo (Resolución de 17 de septiembre de 2003).

En el presente caso, en principio, el literal de la cláusula aboca a la existencia de un ruego debido a la utilización del término, pero la redacción del testamento puede reflejar ciertas dudas sobre su verdadera voluntad, pues, aunque no utilice expresamente el término «sustitución fideicomisaria» ni «fideicomiso» y emplee el término «con el ruego», también es cierto que del resto de sus palabras resulta que parece prever una sustitución fideicomisaria, con doble llamamiento.

Sea cual fuere la interpretación que se dé a la cláusula controvertida, lo cierto es que se ha producido en el año 2012 una interpretación por parte del notario autorizante y en ese sentido se ha producido la inscripción. Ahora se rectifica la interpretación dada por errónea, pero el asiento ha generado expectativas a terceros llamados como hipotéticos fideicomisarios y por ello, el registrador señala que deben prestar su consentimiento a la nueva interpretación. A falta de la concurrencia de los interesados, serán, en última instancia, los tribunales de Justicia a quienes corresponde la interpretación de la cláusula controvertida. Pues bien, como bien ha señalado el registrador en la calificación, estando ya los asientos practicados bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme a lo dispuesto en el artículo 1 y 38 de la Ley Hipotecaria, se debe exigir para la rectificación de los asientos el consentimiento de los interesados, conforme a los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Segovia nº 1

URBANISMO: AFECCIÓN POR COSTES DE URBANIZACIÓN Y LA CANCELACIÓN DE UNA CARGA POSTERIOR EN CASO DE EJECUCIÓN

Como ya se señaló en la Resolución de 21 de febrero de 2020, el artículo 254 de la Ley Hipotecaria dispone en su punto primero que «ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir». Sólo se permite durante la pendencia de la acreditación del pago, exención o alegación de la no sujeción, la práctica del asiento de presentación, suspendiéndose mientras tanto la calificación y la inscripción. Acreditado el cumplimiento de las obligaciones fiscales, se levanta esa suspensión y el registrador procede a realizar la calificación global del documento especificando todos los eventuales defectos que impidan la inscripción. Y eso es lo que ha hecho la registradora en este caso.

La naturaleza del crédito urbanístico y de su garantía real, en la terminología utilizada por la legislación urbanística ha sido, y sigue siendo objeto de una amplia discusión doctrinal. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha ido perfilando la configuración de dichas figuras. En este sentido son fundamentales las Sentencias de 15 y 21 de julio de 2014 y 23 de julio de 2015. Concluyen las citadas Sentencias afirmando que las obligaciones derivadas de los planes de ordenación urbanística, concretamente las derivadas de la urbanización de la unidad de actuación, son obligaciones de carácter real, que dan una preferencia de cobro sobre el bien afectado, por encima de cualquier otro derecho inscrito con anterioridad, por lo que cabe hablar de una hipoteca legal tácita. La constancia registral de la afección marca el momento a partir del cual la preferencia se predica «erga omnes», y se extiende incluso, a cargas anteriores inscritas. Siendo esto así respecto a las cargas anteriores, con mayor razón habrán de verse vinculados por esta garantía real los titulares de derechos reales que accedan al Registro después de que conste en la inscripción de la reparcelación la pertinente afección por costes de urbanización.

Los créditos derivados de los gastos de urbanización, en caso de impago, se hacen efectivos a través del correspondiente procedimiento de apremio, ya judicial, ya administrativo. Uno de los trámites de dicho procedimiento de apremio es la práctica de una anotación preventiva de embargo que determine de forma concreta el importe objeto de reclamación. Para que dicha anotación pueda gozar de la prioridad registral que deriva de la inscripción de la afección por costes de urbanización será preciso que se realice la oportuna notificación a los eventuales titulares de derechos inscritos o anotados sobre la finca entre la fecha de inscripción del proyecto de equidistribución en la que se hizo constar la afección prevista en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y la de presentación del mandamiento por el que se ordena la práctica de la anotación de embargo.

Es cierto que en la anotación del embargo practicada el 10 de abril de 2019 a favor del Ayuntamiento de Segovia no se especificó que el procedimiento tuviera por objeto la reclamación de cantidades amparadas por la cobertura de la garantía real que otorga la inscripción de la afección urbanística. Sin embargo, del contenido del mandamiento que motivó esa anotación, que consta incorporado al expediente, sí resulta la oportuna notificación a la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», acreedor titular de la hipoteca que aparece inscrita con posterioridad a la reparcelación y antes de la anotación de embargo, notificación

que, de no considerarse el embargo preferente frente a la hipoteca, no hubiera sido necesaria. Y, además, existen otras actuaciones en el expediente de apremio de las que sí resulta que el acreedor hipotecario tuvo conocimiento de que se estaba tramitando una ejecución que podría tener como consecuencia la cancelación de su inscripción de hipoteca.

Consecuentemente, el acreedor hipotecario conoció adecuadamente que el procedimiento de apremio que había causado la anotación de embargo letra A se estaba tramitando bajo la premisa de que dicha anotación, aun siendo posterior en el tiempo a la inscripción de hipoteca, se consideraba preferente y, por tanto, con la posibilidad de que, de llegar a culminarse la ejecución la hipoteca pudiera verse purgada por la fuerza de la certificación del acta administrativa de adjudicación y del correspondiente mandamiento.

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Barcelona nº 11

VIVIENDA HABITUAL DEL MATRIMONIO: ART. 91 RH

En aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, parcialmente derogada por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, que la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña es competente para la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción», mientras que «la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado».

Respecto de las alegaciones del recurrente relativas a la falta de motivación de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Aun cuando la argumentación en que se fundamente la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente y entrar en el fondo del asunto si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso. En el presente caso el registrador ha expresado con claridad el defecto y ha fundado aquél en diversos preceptos, por lo que no cabe concluir que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica.

En relación con la cuestión de fondo planteada, la ley protege especialmente la vivienda familiar habitual, trátese de vivienda simplemente conyugal, trátese de vivienda en la que, además de los cónyuges vivan los hijos comunes o los que cada cónyuge hubiera habido antes del matrimonio. Con la finalidad de evitar que ingresen en el Registro actos impugnables y, a la vez, con la de contribuir a la realización de los fines pretendidos con la norma sustantiva, el artículo 91 del Reglamento Hipotecario exige –para la inscripción del acto dispositivo que recaiga sobre un inmueble apto para vivienda y en el que no concurra el consentimiento de ambos cónyuges, o en su caso autorización judicial supletoria, cuando sea exigible para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia según la ley aplicable– bien la justificación de que el inmueble no tiene el carácter de vivienda habitual de la familia, bien que el disponente lo manifieste así. En el presente caso, no puede entenderse que la referida norma del artículo 91 del Reglamento Hipotecario, en cuanto exige una manifestación específica sobre un hecho concreto (que la finca no sea vivienda habitual de la familia), quede cumplida con la genérica afirmación de que los vendedores no se encuentran «en situación alguna que implique la necesidad legal de recabar el consentimiento ajeno para esta operación»; igual que no que sería suficiente, por ejemplo, la mera afirmación de que el acto dispositivo cumple todos los requisitos legales.

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Benissa

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

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el 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, en cuanto a la posible invasión de dominio público, resultan justificadas las dudas de la registradora, al ponerse de manifiesto la oposición expresa de hasta tres Administraciones Públicas a la inscripción de la representación gráfica, en sendos informes en los que de forma clara y terminante se pone de manifiesto la invasión de dominio público por la representación gráfica que pretende inscribirse. En cuanto a la oposición de los titulares de fincas colindantes, procede reiterar una vez más la doctrina consolidada de este Centro Directivo. En el presente caso resultan identificadas y fundadas las dudas del registrador en la nota de calificación

en cuanto a la existencia de conflicto entre fincas colindantes y posible invasión de fincas colindantes.

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Roa

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS

El artículo 65 de la Ley Hipotecaria, como recoge este Centro Directivo de forma reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 10 de octubre de 2012 y 12 de marzo de 2015), define las faltas subsanables y las insubsanables y señala las consecuencias que la calificación de estas produce. Si el título contuviera alguna falta subsanable, el registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva cuando lo solicite el presentante del título, pero si la falta es insubsanable, se denegará la inscripción sin posibilidad de realizar anotación preventiva. La nota de calificación de este expediente es expresiva de la suspensión, no de denegación, por lo que se trata de un defecto subsanable.

El jefe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Delegación de Burgos emitió informe de fecha 13 de abril de 2021, recibido en el Registro de la Propiedad de Roa el día 16 de abril de 2021, y posteriormente emitió otro informe aclaratorio o complementario de fecha 6 de mayo de 2021. A la vista de dichos informes, el registrador suspendió la inmatriculación al conservar dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, de acuerdo con lo que dispone el mismo artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. En estos casos, aun no estando el dominio público deslindado si existe oposición de la Administración a la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de la inmatriculación por los motivos que han quedado expuestos (cfr. Resolución de 27 de noviembre de 2019).

En los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, si con posterioridad otorga título traslativo de ellos a un tercero, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se puede entender adquirida por el heredero la posesión y por ende la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia. En este caso en que se otorga la escritura de compraventa el día 28 de mayo de 2020 y el título adquisitivo anterior es la adjudicación en la liquidación de sociedad conyugal y herencia de un causante que falleció el día 3 de marzo de 2020, es claro

que no se acredita que la vendedora haya adquirido la propiedad de las fincas vendidas al menos un año antes del otorgamiento de la escritura de compraventa, lo cual de hecho es admitido por el recurrente.

De acuerdo con el mencionado principio hipotecario de rogación, esta Dirección General ha establecido que es posible que el registrador de la propiedad practique de oficio una inscripción parcial, es decir, no mediando solicitud expresa de las partes, cuando el defecto de que se trate afecte solo a alguna de las fincas o derechos independientes objeto del negocio jurídico escriturado, o cuando la escritura pública comprenda diferentes negocios jurídicos (resoluciones de 15 de marzo de 2006, 14 de septiembre de 2016 y 8 de octubre de 2018), y ello siempre que de tal inscripción parcial no se derive perjuicio para nadie. Por tanto, el registrador podría proceder de oficio, aunque no necesariamente ha de hacerlo, a inmatricular solo una finca y no la otra si concurriesen todos los requisitos para ello, pero no inmatricularla de una forma distinta a la solicitada, por medio de títulos distintos a los que resultan de la documentación presentada, si no media para ello la solicitud y conformidad del interesado.

Como consecuencia de esta eficacia de los testimonios por exhibición se admite por este Centro Directivo, como regla general, que la copia autorizada de las escrituras pueda ser sustituida por la fotocopia autenticada de la misma, para su acceso al Registro, siempre que se trate de su toma en consideración como documentos complementarios (cfr. Resoluciones de 15 de enero de 1960, 29 de septiembre de 1993, 5 de enero y 5 de septiembre de 2002). No obstante, cuando se trata de obtener la inscripción del título se niega a los testimonios esa eficacia sustitutiva respecto de la copia autorizada testimoniada. Por otro lado, como antes se ha mencionado, tras la nueva redacción dada al artículo 205 de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, a diferencia de la regulación anterior, en cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición por el transmitente, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil, sino que ha de acreditarse la previa adquisición mediante título público. Debe recordarse, además, como ya declarado esta Dirección General (vid. Resolución de 4 de octubre de 2018) que en los supuestos de inmatriculación de fincas al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria la calificación registral se extiende tanto al título previo como al traslativo en los términos previstos por el artículo 18 de la misma ley.

Ya se ha señalado con anterioridad que esta Dirección General ha establecido que en los supuestos de inmatriculación de fincas al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria la calificación registral se extiende tanto al título previo como al traslativo en los términos previstos por el artículo 18 de la misma ley, aunque, como también se ha señalado, la calificación no puede extenderse a los títulos adquisitivos previos –salvo que esa supuesta y alegada adquisición previa del transmitente resultara ser conceptual y jurídicamente incongruente, o imposible, en cuyo caso sí puede y debe ser objeto de calificación–. De acuerdo con el artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si

los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir.

Existe autocontratación cuando una persona interviene en un mismo contrato en su propio nombre y en el de la otra parte contratante o incluso cuando representa a ambas partes en el negocio jurídico (cfr. artículos 221.2.o del Código Civil y 267 del Código de Comercio), y para tal supuesto es doctrina consolidada que en la atribución genérica de las facultades o poderes no está comprendido el caso en que en la operación estén en oposición los intereses de una y otra parte. En el presente caso, en las escrituras de adjudicación en pago parcial de deuda es indiscutible que una misma persona actúa en su propio nombre y derecho y además en nombre y representación, como apoderado de una asociación, siendo sus intereses contrapuestos (los de la parte deudora que transmite una finca a su acreedor en pago parcial de una deuda reconocida en favor del mismo y los de la acreedora que adquiere la finca y por tanto da por extinguida la deuda en cuanto al importe por el que se valora la finca adjudicada), con riesgo de quiebra de la objetividad del representante y con el consiguiente menoscabo del interés protegido de su representado. Sin embargo, en la escritura de adjudicación en pago parcial de deuda de 26 de noviembre de 2015 la figura de la autocontratación está expresamente salvada mediante autorización expresa del principal, según se desprende con claridad del documento calificado.

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Tolosa Nº 2

URBANISMO: REPARCELACIÓN SOBRE FINCAS QUE APARECEN EN EL REGISTRO UBICADAS EN OTRO AYUNTAMIENTO

Se trata de dilucidar en este expediente, si la aprobación firme de un procedimiento de reparcelación que, según se desprende del propio procedimiento, afecta a un solo termino municipal, puede provocar la rectificación del Registro de la Propiedad de forma que se modifique la adscripción de determinadas fincas que, según sus libros, pertenecen a otro termino municipal.

La reparcelación es un acto administrativo consistente en la agrupación, aunque sea meramente instrumental, del conjunto de las fincas incluidas en una misma unidad de ejecución para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas y a la Administración, en proporción a sus respectivos derechos. No tiene como objeto delimitar el término municipal afectado.

Por otra parte, en el ámbito de la legislación hipotecaria, el artículo 3 del Reglamento Hipotecario, en su redacción aprobada por el Decreto de 14 de febrero de 1947, establece que «cuando indebidamente una finca figurase inscrita en un Ayuntamiento o Sección distinto del que le correspondiere, dentro del mismo Registro, el interesado podrá solicitar del Registrador la traslación del asiento o asientos, acompañando a la petición el título inscrito y certificación administrativa que acredite el hecho. Si el Registrador estimase justificada la traslación, la efectuará, sin más

trámites que comunicar la solicitud a los restantes interesados a quienes pueda afectar la traslación, si los hubiere, consignando las oportunas notas de referencia en los asientos trasladados y en los que nuevamente practique (...)». La adscripción de una finca a un término municipal concreto se recoge en los asientos del Registro. Esta circunstancia será determinante, en el caso de las actuaciones urbanísticas, para establecer cuál será la entidad competente para intervenir en el acto administrativo que deba ser objeto de inscripción, mientras no se acredite la inexactitud del Registro. En caso de inexactitud, debe procederse a su rectificación.

No obstante, cabe recordar según resulta de la Resolución de 3 julio de 2019. que cuando se trate de la inscripción de proyectos de equidistribución referidos a unidades de actuación o ejecución determinadas, que por su naturaleza requieren también una calificación registral y atribución competencial unitaria y no fragmentada, todas las fincas de reemplazo han de quedar inscritas en el Ayuntamiento o Sección donde se ubique la mayor parte de la unidad de ejecución, cualquiera que fuera su ubicación concreta.

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 6 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Murcia Nº 8

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO

Respecto de tal cuestión debe recordarse la doctrina reiterada 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, según la cual 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, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

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

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 6 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Adeje

PROPIEDAD HORIZONTAL: CLAÚSULA ESTATUTARIA QUE PERMITE LA AGRUPACIÓN O DIVISIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el presente caso el registrador ha expresado con claridad el defecto y ha fundado aquél en diversos preceptos, por lo que no cabe concluir que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica. La motivación ha sido suficientemente expresiva de la razón que justifica su negativa a la inscripción, de modo que el recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra el contenido del escrito de impugnación.

Respecto de la cuestión de fondo planteada, la división o segregación de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran. La exigencia de ese consentimiento de los propietarios se fundamenta en dos consideraciones. Por una parte, una de tipo material, apreciable en toda situación fáctica de edificio en régimen de propiedad horizontal: el hecho de que tales operaciones puedan suponer alteraciones materiales en las cosas comunes y afectar al uso de servicios generales. Por otra, una consideración de tipo jurídico, vinculada al funcionamiento orgánico de la comunidad: el hecho de que, además, puedan suponer una alteración de las estructuras que sirven de base para fijar las cuotas de participación en la comunidad de propietarios. Ahora bien, el consentimiento que deben prestar a la división los restantes propietarios es un acto para el que se atribuye competencia a la junta como órgano colectivo de la comunidad.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 12 de febrero de 2016) ha admitido la validez de las cláusulas por las que se permite la división, segregación, agrupación o agregación de elementos privativos sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios. Nada impide que puedan ir más allá, facultando inclusive a que se altere la estructura general del edificio siempre que no se menoscabe su seguridad, pues si puede la junta autorizarlo no constando en estatutos, también podrá haber quedado plasmada anticipadamente la voluntad de los propietarios en este sentido en el título constitutivo y dicha autorización conllevará todos los elementos necesarios para su ejecución, entendiéndose incluido, en su caso, el que se afecten elementos comunes no esenciales para la edificación. La validez de este tipo de cláusulas estatutarias es igualmente admitida por el Tribunal Supremo, como ponen de relieve las Sentencias de 15 de noviembre de 2010 y 25 de febrero de 2013.

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 6 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Ferrol

NOTAS MARGINALES: CADUCIDAD

Las notas marginales pueden ser de dos clases: principales, como son las notas marginales de modificación jurídica y las sucedáneas de asientos principales; o de mera referencia, también llamadas de oficina para relacionar diversos asientos. Las primeras están sometidas normalmente a caducidad, y no así las segundas. Sólo las primeras pueden ser objeto de cancelación en sentido estricto, pues las notas marginales de referencia se limitan a expresar la relación de un asiento con otro u otros practicados. Y esa relación es un hecho producido, que queda reflejado en los asientos del Registro, sin someterse a caducidad.

Esto no impide, como solicita la recurrente, a que con posterioridad a la nota marginal de referencia por la que se ha hecho constar la existencia de una anotación preventiva en los elementos independientes, se haga constar una nueva nota marginal de referencia en la que se diga que en el folio de las fincas independientes se ha cancelado la referida anotación preventiva.

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 8 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Torrijos

DERECHO DE SUPERFICIE: CONSTITUIDO SOBRE PARTE DE UNA FINCA. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: RESEÑA DEL PODER OTORGADO POR UNA SOCIEDAD QUE NO CONSTA INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL

En nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptibles de aprovechamiento independiente de un inmueble y que lo anterior no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce –reales o personales– concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen (vid. artículos 469, 517, 523 y siguientes, 545, 553, 564 y 1582 del Código Civil y 4 de la Ley de Arrendamientos Rústicos), siempre y cuando quede suficientemente determinada (máxime si se trata de un derecho inscribible) la porción de la finca sobre la que recaerá tal derecho de goce (vid. artículos 1261 y 1273 y siguientes del Código Civil, 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario).

En cuanto a la necesidad de georreferenciación obligatoria del derecho de superficie debe también estimarse el recurso, pues esto sólo es obligatorio para determinados supuestos, como ocurrirá en el caso de la segregación de la finca (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria) que como vemos no es exigible en este momento, o en los casos de declaración de obra nueva finalizada. En el caso que nos ocupa la delimitación de la porción de finca sobre la que se constituye el derecho de superficie se encuentra claramente determinada en el título con la incorporación de plano georreferenciado y un listado de coordenadas de las que resulta la ubicación indubitada de la porción sobre la que se constituye el derecho, con pleno respeto al principio de especialidad registral. No puede confirmarse la calificación en lo que se refiere a la

exigencia técnica de aportación a este efecto de un fichero en formato GML. Tampoco puede confirmarse la exigencia de que el plano o listado de coordenadas en el que se delimita la porción de finca sobre la que se constituye el derecho de superficie deba estar suscrito por técnico o deba contar con la firma legitimada notarialmente. A lo que cabe añadir que esta Dirección General ya ha admitido en reiteradas ocasiones la aportación de plano complementario o auxiliar a los efectos de determinar las servidumbres, doctrina perfectamente trasladable al caso que nos ocupa.

Rechazada la posibilidad de que en la escritura objeto de presentación se contenga un negocio asimilado al de parcelación de terrenos, en cuanto a la exigencia de previa georreferenciación de la parcela procede aquí reiterar la doctrina consolidada de esta Dirección General para los supuestos de declaración de obra nueva, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que es aplicable de forma análoga a este caso de constitución de un derecho sobre parte de finca delimitada por un listado de coordenadas. La circunstancia de ubicarse las coordenadas aportadas en los límites de la parcela o aún más, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si las mismas pueden extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, tal y como se puso de manifiesto por esta Dirección General en la Resolución de 28 de septiembre de 2016 y reiterada en otras posteriores como la de 4 de enero de 2019.

En el caso de este expediente es cierto que existe una falta de correspondencia entre la superficie de la finca registral y la de la parcela a la que se refiere la certificación catastral, lo cual se pone de manifiesto por el registrador en la nota de calificación. Sin embargo, el registrador no ha explicitado en su calificación las dudas de que la porción georreferenciada de finca pueda extralimitarse de la finca registral, más allá de la falta de concordancia superficial de la finca registral con la parcela catastral.

De la escritura resultan claramente determinadas las dos porciones de la finca en las que se concede el derecho de superficie, delimitadas por sendos planos con listados de coordenadas UTM, en los anexos I y II de la escritura, referidos, respectivamente, a «la construcción y explotación de una planta de generación de energía fotovoltaica» (anexo I) y a «cumplir una serie de medidas para preservar los recursos naturales y defender el medio ambiente que compensen el posible impacto de su actuación por la instalación de la planta fotovoltaica» (anexo II). En este último aspecto la escritura se refiere a una resolución de 10 de junio de 2020 de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Toledo, la cual no se incorpora ni se acompaña al título. Esto, no obstante, no puede compartirse la tesis del registrador que afirma que la no aportación de este documento supone una indeterminación del derecho de superficie.

Las Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021 se afirma que cuando, como ocurre en el presente caso, 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.

En el supuesto que da lugar al presente recurso, el notario autorizante del título calificado ha reseñado el documento del que nace la representación directamente invocada por el compareciente, la escritura pública de apoderamiento, mediante indicación del notario autorizante, fecha y número de protocolo, pero ha omitido toda referencia a su eventual inscripción en el Registro Mercantil, a la persona concedente del poder, al título representativo que vincule a este último con la sociedad, y a la inscripción registral de dicho título, así como respecto del carácter general o especial del citado poder, de lo que nada se dice en la reseña.

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 13 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Manresa nº 1

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

En el procedimiento del art. 201.1 LH el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016). Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203.1, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados.

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 (vid. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). En el presente caso, las dudas de la registradora se fundamentan en la magnitud del exceso juntamente con la procedencia de la finca por segregación, y la concurrencia de diferencias superficiales en las fincas colindantes, sin que de la nota de calificación resulte ninguna circunstancia adicional que acredite la existencia de un negocio traslativo encubierto.

Por todo lo expuesto, las dudas manifestadas en este caso no justifican por sí mismas la suspensión del procedimiento, en el que, además, siempre pueden practicarse las diligencias adicionales oportunas para disipar tales dudas. Por ello lo procedente en estos casos es la expedición de la certificación solicitada con exposición de los indicios apreciados que pueden dar lugar a dudas de identidad, permitiendo la continuación del procedimiento en el que se deberán practicar las diligencias correspondientes a la vista de tales indicios.

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 13 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Castropol

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE 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). Además, dispone el precepto que, a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudirse a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016. Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), ésta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Aunque, como señala el artículo 199, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no

determina necesariamente la denegación de la inscripción», 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 invasión de «suelo destinado a viales y espacios públicos».

No pueden compartirse las alegaciones del escrito de recurso relativas a que falta una motivación de la calificación, ya que en la misma sea transcribe el informe de la Administración con la oposición y los motivos de ésta, contando el interesado con la argumentación necesaria para poder formular los recursos que estime conveniente en defensa de sus derechos.

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 13 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de San Sebastián de los Reyes nº 1

CONCURSO DE ACREEDORES: LÍMITES A LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR

Como cuestión procedimental previa, el registrador dio traslado del recurso a la Agencia Estatal de Administración Tributaria titular de las hipotecas cuya cancelación se pretende, quien efectúa alegaciones que se unen al recurso. Conforme al artículo 327, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la disposición adicional decimocuarta de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, el registrador debía trasladar el recurso en los términos antes dichos. Sin embargo, la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, suprimió dicha redacción de forma que el recurso únicamente debe trasladarse al notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que expidió el título si no fueran éstos quienes hubiesen recurrido, por lo tanto, no deben tomarse en consideración las alegaciones emitidas, recordándose al registrador el carácter imperativo de la regulación legal del recurso contra la calificación registral («ius cogens»), a cuyo contenido debe ceñirse.

Conforme ala dopctrina del TS y del TC resulta incontestable que es competencia y obligación del registrador de la propiedad 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.

En el caso objeto de este expediente, aunque el párrafo añadido al mandamiento cancelatorio no es un ejemplo de claridad, no se puede obviar lo que resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017. El Alto Tribunal casa la sentencia de la Audiencia Provincial por entender que la registradora actuó correctamente al exigir que en el mandamiento de cancelación se hicieran constar el cumplimiento de los requisitos que prevé el artículo 155.4 de la Ley Concursal. Pero en ningún caso el Tribunal Supremo cuestiona la decisión de la Audiencia cuando esta afirma en su sentencia: «Del relato de hechos, no discutido, se desprende que hubo intervención y conocimiento de los acreedores titulares de la carga cuya cancelación

nos ocupa, de la existencia de un plan de liquidación que contemplaba la venta de la empresa con la totalidad de activos. También lo hubo de que se produjo una única oferta, no mejorada, con determinados compromisos en relación con la continuidad de la actividad empresarial, pero con total ausencia en la asunción de otras cargas, sin más compromisos que los que figuran en el plan de liquidación aprobado, y de que se autorizó la venta y una vez producida se ordenó la oportuna cancelación. En todos esos trámites intervinieron los acreedores llegando a discutir alguna decisión judicial obteniendo las oportunas resoluciones judiciales que ponderaron los intereses en conflicto».

En el supuesto de hecho de este expediente, la venta se autorizó según consta en el fundamento de derecho primero del auto, atendiendo a la comunicación de la insuficiencia de la masa activa para hacer frente a los créditos, de previsible generación de continuar el concurso, contra la masa, justificando la aplicación del artículo 176 bis de la ley. Lo que, a juicio del magistrado, justifica la transmisión de determinados bienes con el fin de cerrar el procedimiento sin activos de residuo en consecuencia con la finalidad liquidatoria a la que se ha hecho referencia en el fundamento 4 anterior. También se recoge en el auto de fecha 27 de enero de 2020 la comunicación de la venta a los acreedores sin que haya habido oposición por parte de los privilegiados, es más, en el fundamento segundo, el juez hace referencia expresa a la falta de oposición de la Hacienda Pública.

Por tanto, si en el procedimiento judicial se ha considerado que se habían cumplido los requisitos que la Ley Concursal prevé para que se pueda llevar a cabo la cancelación de las hipotecas existentes sobre la finca, entendiendo que los acreedores con privilegio especial afectados han tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, excede de las facultades de calificación que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario otorga a los registradores, el discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos.

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Valencia nº 10

HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO

El precepto fundamental en esta materia es el artículo 675 del Código Civil, del que resulta el entendimiento de las cláusulas conforme el sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. Lo que confirman otras disposiciones del Código Civil, como el artículo 773 para el nombre y apellidos de los designados como herederos o legatarios. En cualquier caso, tanto la doctrina como la jurisprudencia han coincidido en que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador, esto es, sentido espiritualista de las disposiciones. Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. El Tribu-

nal Supremo ha hecho aplicación en numerosas ocasiones de la prueba extrínseca, y señala la importancia del factor teleológico y sistemático con objeto de llegar a una interpretación armónica del testamento.

Ahora bien, «extra muros» del proceso, el intérprete tiene como límite infranqueable la literalidad de lo reflejado en el testamento, y si bien siempre ha de tenderse a la interpretación favorable a la eficacia de la disposición, en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad que late en diversas normas del Código Civil (cfr., por ejemplo, el propio artículo 767, y los artículos 715, 743, 773, 786, 792 y 793, así como, «ex analogía», el 1284), no es menos cierto que es lógico entender que en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento, pues preocupación –y obligación– del notario ha de ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje.

En el supuesto concreto de este expediente, como bien alega el recurrente, una interpretación literal pura de la condición aboca a la imposibilidad del cumplimiento de la misma, dado que resulta cierto y acreditado que la llamada como heredera estaba divorciada desde el 1 de febrero de 1999, fecha anterior al tiempo del otorgamiento del testamento –20 de abril de 2010– y que además continuaba en ese estado civil al tiempo de la apertura de la sucesión –23 de junio de 2020–. Por tanto, tiene indudable sentido la interpretación hecha por la heredera según la cual «(...) el testador quiso nombrarla heredera en tanto no contrajese nuevo matrimonio, confundiendo su estado de divorciada con el de soltera». Así, de considerarse la exigencia literal del «estado de soltera», la imposibilidad del cumplimiento de la condición, por aplicación del artículo 792 del Código Civil, llevaría a que se tuviera por no puesta.

En principio, la interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea o en su defecto a la Autoridad Judicial. erán todos los llamados a una sucesión –y no solo algunos de ellos– los que tengan la posibilidad de decidir sobre el cumplimiento e interpretación de la voluntad del testador y a falta de acuerdo entre ellos, decidirán los tribunales de Justicia. Según doctrina reiterada de ese Centro Directivo, es posible que todos los interesados en la sucesión, si fueren claramente determinados y conocidos, acepten una concreta interpretación del testamento. En algunos casos, matizados y perfilados asimismo jurisprudencialmente, podrá también el albacea, máxime si en él, además confluye la condición de contador-partidor, interpretar la voluntad del testador. Y por fin, a falta de interpretación extrajudicial, corresponde a los tribunales de Justicia decidir.

En consecuencia, en este caso concreto, según los cánones hermenéuticos antes referidos, no cabe otra interpretación y, por tanto, no resulta forzada. Por ello, puede hacerla la llamada como heredera. Otra cosa sería el caso distinto de una interpretación forzada o que presentara complejas facetas o distintas posibilidades resultantes de la interpretación, que abocaría a compartirla con otros llamados para el caso de no cumplirse la condición o a una resolución judicial. Pero en este supuesto concreto no es así, pues resulta evidente la voluntad del testador.

II. A. 18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Igualada nº 1

TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE

Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1.o de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia. Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que 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.

La transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo para las partes carácter de cosa juzgada (artículos 1809 y 1816 del Código Civil); mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional respecto del poder de disposición de las partes en relación con el objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción.

Pero es también doctrina de esta Dirección General que cuando no se trate de un convenio regulador aprobado en un proceso de separación, nulidad y divorcio (cfr. artículos 769 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) sino ante un procedimiento para la liquidación del régimen económico-matrimonial (cfr. artículos 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el acuerdo transaccional homologado por el juez no es inscribible si no consta en escritura pública. Sin embargo, este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 26 de julio, 18 de septiembre y 11 de octubre de 2017 y 19 de febrero de 2021, entre otras) ha admitido la viabilidad como título inscribible de un acuerdo transaccional homologado por el juez, siempre que su objeto sea el propio de un convenio regulador (artículo 90 del Código Civil) y resulte de la documentación presentada la conexión de dicho acuerdo con una situación de crisis matrimonial.

En el presente caso ha quedado acreditada la conexión del acuerdo transaccional con la liquidación de régimen económico-matrimonial derivada del proceso de divorcio previo de las partes. Por ello, debe concluirse que el documento objeto de la calificación impugnada es susceptible de inscripción registral.

II. A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Segovia nº 3

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina que este Centro Directivo ha venido manteniendo estos últimos años 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 fue matizando 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.

El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, ha sentado doctrina en la materia objeto del presente recurso. A la vista de la señalada Sentencia este Centro Directivo debe completar su doctrina para estos casos, y concluir que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: a) Que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. b) Que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Debe recordarse a este respecto que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal.

En el caso de este expediente no puede olvidarse que se trata de un procedimiento administrativo de apremio, por lo que habrán de tenerse en consideración algunas normas especiales. En particular, lo que establece el artículo 127, en sus tres primeros apartados, del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación. Es por ello por lo que, de acuerdo con lo expuesto, ha de desestimarse el recurso, en tanto no consta que se hayan cumplido los requisitos que derivan de la normativa expuesta para la adecuada protección de los intereses de la herencia yacente en el procedimiento de apremio fiscal.

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Escalona

CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el presente caso la nota de calificación es totalmente insuficiente, pues no se expresa en ella los extremos del pacto sobre ejercicio del derecho de opción de compra que –a juicio del registrador– han quedado incumplidos, sin que en el informe pueda subsanarse esta carencia –como pretende el registrador–, pues el recurrente no ha tenido posibilidad de contradicción.

Esto no obsta a que se pueda emitir una nueva nota de calificación con motivación suficiente, sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrir el registrador por contradecir la exigencia legal de que la calificación sea global, unitaria y motivada (artículos 19 bis y 258 Ley Hipotecaria).

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Valencia nº 5

PRINCIPIO DE ROGACIÓN: EFECTOS. MODIFICACIÓN DE CABIDA: REQUISITOS

Debe recordarse el carácter rogado que tiene la actuación registral, consecuencia de la voluntariedad de la inscripción en nuestro Derecho, y de ahí que este Centro Directivo haya declarado reiteradamente que no se puede practicar en el Registro ningún asiento –salvo casos excepcionales– sin que hayan sido solicitados por los interesados, que lo serán las personas enumeradas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 20 de julio de 2006).

Ahora bien, la legislación hipotecaria trata de evitar el excesivo rigor formal en el procedimiento registral y de facilitar la agilidad de este. Esto se pone especialmente de manifiesto en relación con el trámite de la solicitud de inscripción. Así, por un lado, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera que el presentante del documento es representante del interesado, y, por otro lado, del artículo 425 del Reglamento Hipotecario resulta con claridad que «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia, en todo caso, a esa circunstancia». La sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del regis-

trador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Por tanto, solicitado en el título calificado tanto «la registración» del mismo, como «la conversión en la parcela descrita en el expositivo segundo», debe entenderse cumplido el principio de rogación de la actuación registral consagrado en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

Resulta del presente expediente, por un lado, que en la estipulación cuarta del título calificado el otorgante presta su consentimiento a la inscripción de la finca con la superficie y linderos que resultan de la descripción tabular; y, por otro lado, que el propietario colindante afectado es el mismo titular que el otorgante del título, conforme se desprende de la propia calificación recurrida.

Por tanto, nos encontramos ante la práctica de un defecto de cabida de escasa entidad (2,19 metros cuadrados respecto de 115,19 metros cuadrados), que se ha solicitado expresamente la inscripción con la descripción registral de la finca en caso de apreciar cualquier obstáculo la registradora competente, y que, en todo caso, el consentimiento exigido por la misma debe entenderse concedido tácitamente al ser la misma mercantil titular de ambas fincas.

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Roa

TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE

Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1.o de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia. Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que 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.

La transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo para las partes carácter de cosa juzgada (artículos 1809 y 1816 del Código Civil); mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional respecto del poder de disposición de las partes en relación con el objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción.

Pero es también doctrina de esta Dirección General que cuando no se trate de

un convenio regulador aprobado en un proceso de separación, nulidad y divorcio (cfr. artículos 769 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) sino ante un procedimiento para la liquidación del régimen económico-matrimonial (cfr. artículos 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil), el acuerdo transaccional homologado por el juez no es inscribible si no consta en escritura pública. Sin embargo, este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 26 de julio, 18 de septiembre y 11 de octubre de 2017 y 19 de febrero de 2021, entre otras) ha admitido la viabilidad como título inscribible de un acuerdo transaccional homologado por el juez, siempre que su objeto sea el propio de un convenio regulador (artículo 90 del Código Civil) y resulte de la documentación presentada la conexión de dicho acuerdo con una situación de crisis matrimonial.

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 3

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

La facultad de reiterar la presentación del mismo título y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. artículo 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. No obstante, puede admitirse el inicio de un nuevo procedimiento registral, con la correspondiente calificación, en caso de que el título se presente acompañado por nueva documentación con finalidad subsanatoria, como acontece en este caso.

Los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, la rectificación de los mismos exige el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, o en su defecto, resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Tampoco se ha acreditado fehacientemente lo manifestado por la ahora recurrente de forma que permita desvirtuar el contenido del título que motivó la inscripción vigente.

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Valencia nº 6

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

Con carácter previo, ha de manifestarse que, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma.

Como ha manifestado este Centro Directivo (vid. por todas la Resolución de 5 de febrero de 2018) el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente, es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencias relacionadas en el «Vistos»), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite e impone al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

De forma concorde con lo expuesto, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección, como expresamente ha reconocido la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 (cfr. artículo 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No obstante, como puso de relieve la Resolución de 14 de mayo de 2015, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante.

La conclusión desestimatoria del recurso interpuesto que se deriva de las consideraciones anteriores no puede verse enervada por las alegaciones de la recurrente, referidas a la identidad subjetiva en la composición del capital de la sociedad mercantil titular registral de las fincas objeto de la Litis. La legislación hipotecaria no es completamente ajena a la necesidad de conciliar los rigores del principio del tracto sucesivo con la citada doctrina del levantamiento del velo, lo que ha dado lugar a la admisión legal de determinados supuestos de excepción a aquel principio hipotecario, en sentido material y no meramente formal. Uno de estos supuestos es el previsto

en el párrafo final del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Otro supuesto en que el legislador ha querido excepcionar la regla del tracto sucesivo ha sido contemplado en el artículo 170, párrafo sexto, de la Ley General Tributaria. Ahora bien, presupuesto necesario para la aplicación de la señalada doctrina sobre el levantamiento del velo es que medie una decisión judicial en el procedimiento y con las garantías procesales en cada caso previstas, sin que, como ya se ha dicho, tal intervención judicial pueda ser suplida en sede registral o en el estrecho margen de este recurso.

Sin perjuicio de todo lo anterior, 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).

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Tomelloso

CALIFICACIÓN REGISTRAL: DOCUMENTOS JUDICIALES

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en el que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

Resulta de la documentación obrante en el presente recurso que no se cumplen los requisitos de claridad y determinación necesarios de acuerdo con las exigencias legales y reglamentarias, ya que no permite conocer exactamente el ámbito, extensión y alcance de la cancelación ordenada, no siendo suficiente, a estos efectos, expresiones genéricas o indeterminadas, sin poder ser completadas o concretadas por una de las partes del proceso. Por tanto, el presente recurso debe ser desestimado puesto que el documento presentado ya causó las oportunas operaciones registrales, sin poder ser complementado o aclarado mediante una instancia privada que determine nuevas cancelaciones.

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 18 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Bilbao nº 6

PROPIEDAD HORIZONTAL: VENTA DE CUOTA INDIVISA CON ASIGNACIÓN DE USO DE UN TRASTERO

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, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica.

Tal y como ha declarado este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 19 de julio de 2019) se entiende que la constitución de una «subcomunidad de viviendas» dentro de un departamento independiente de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal deberá adoptar la forma jurídica de «subdivisión horizontal» siempre que existan elementos comunes entre dichas viviendas que los justifiquen, pero no la de «comunidad funcional».

Distinta de la «subdivisión horizontal» es la «comunidad funcional» regulada por los artículos 68 del Reglamento Hipotecario y 53, regla b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, a las cuotas indivisas de las fincas registrales destinadas a garaje o estacionamiento de vehículos con asignación de uso exclusivo, y que este Centro Directivo ha extendido únicamente a las fincas registrales destinadas a trasteros –cfr. Resolución de 26 de junio de 2018–, por su mismo carácter accesorio respecto de los elementos principales.

En el presente caso se trata indudablemente de una comunidad de carácter funcional, por razón de su destino, en la que queda excluida la "actio communi dividundo" y el derecho de retracto (cfr. Resolución de 27 de mayo de 1983), y que como tal comunidad o subcomunidad participa de algunas de las características propias de la propiedad horizontal, en cuanto integrada por elementos comunes (zonas accesos, rodamiento, etc.) y otros privativos, susceptibles de un aprovechamiento separado e independiente (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala primera, de 24 de diciembre de 1990), en los habituales casos de subcomunidades de portales o garajes».

El artículo 53, regla b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio es plenamente aplicable a supuestos posteriores a la entrada en vigor del citado Real Decreto, como ocurre en el presente caso, siempre que se pretenda la atribución de uso regulada en el precepto, esto es, si la inscripción no queda limitada a la cuota indivisa, es decir cuando se pretende modalizar la comunidad existente sobre el local, pasando de una comunidad ordinaria (artículos 392 y siguientes del Código Civil) a una comunidad especial con asignación de uso de plazas o trasteros determinados, con descripción singular de los mismos, modalización que, según ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 13 de marzo de 2019), tiene el carácter de «acto de alteración de la comunidad» (artículo 397 del Código Civil), alteración que tiene un doble carácter físico y jurídico y que, en palabras de la Resolución de 5 de febrero de 2018, constituye un «cambio esencial en la naturaleza de la comunidad».

Dentro de los límites de la comunidad de bienes es preciso que las porciones atribuidas carezcan de la autonomía física y económica que les permita ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí; toda vez que si tienen tal autonomía se tratará de una verdadera división de fincas

cualquiera que sea la denominación elegida por las partes o el mecanismo jurídico en el que se enmarque. Faltando esa delimitación espacial, susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecta ese derecho singular y exclusivo de propiedad, las cuotas que se señalen por el propietario único del local, como se ha indicado, carecerán de entidad o sustantividad jurídica actual que permita diferenciarlas entre sí. En este sentido, la sola cuota indivisa no es más que una medida de la participación de cada comunero en la titularidad común.

Por un lado, exige la descripción del pasillo del local destinado a trasteros dada su condición de elemento común de los mismos. Sin embargo, esta exigencia se encuentra plenamente cumplida en la medida en que en la escritura se hace constar. En segundo lugar, exige también la registradora la descripción individualizada y completa de los treinta y un restantes trasteros a que se destina el local. Tales circunstancias se encuentran plenamente determinadas respecto del trastero objeto de venta formalizada en la escritura calificada.

La cuestión central, en definitiva, no es otra que la de determinar si en la escritura por la que se vende una participación indivisa del local que atribuye un derecho de utilización exclusiva y excluyente únicamente sobre uno de los treinta y un trasteros creados, plenamente identificado en todos sus elementos, procede hacer constar tales datos descriptivos y organizativos respecto de los restantes trasteros cuya creación está proyectada, pero sin que su transmisión se haya consumado todavía. En efecto, la completa descripción de tales elementos podrá hacerse en un momento ulterior, ya mediante la formalización de la constitución de la subcomunidad en un título «ad hoc», ya con ocasión de la progresiva transmisión de los restantes trasteros proyectados, si bien en estos supuestos la determinación de tales elementos descriptivos requerirá, en todo caso, el consentimiento de todos los titulares y partícipes integrantes de dicha comunidad, de conformidad con lo antes expuesto. Por ello, aunque sea aconsejable que desde el inicio vengan descritas todas las diversas plazas de garaje o trasteros, sin embargo, su omisión inicial no impide, en este caso, la inscripción de la inicial transmisión de la cuota.

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Eivissa nº 4

HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO

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

ser obstáculo la impropiedad o lo inadecuado de los términos empleados, siempre que aquella voluntad resulte de las circunstancias, incluso externas del testamento, y de completar aquel tenor literal con el elemento lógico, el teleológico y el sistemático; y que el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias.

Ahora bien, «extramuros» del proceso, el intérprete tiene como límite infranqueable la literalidad de lo reflejado en el testamento, y si bien siempre ha de tenderse a la interpretación favorable a la eficacia de la disposición, en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad que late en diversas normas del Código Civil (cfr., por ejemplo, el propio artículo 767, y los artículos 715, 743, 773, 786, 792 y 793, así como, «ex analogía», el 1284), no es menos cierto que es lógico entender que en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento, pues preocupación –y obligación– del notario ha de ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje.

En el concreto supuesto, se han hecho dos interpretaciones para llegar a la conclusión de que no debe intervenir la viuda de don F. C. C.: una relativa al caso de acrecimiento, esto es, que cuando el testador menciona «sin sucesión», ha querido decir «sin descendencia»; la otra para considerar que el derecho de don F. C. C., tras su fallecimiento sin descendencia, es el de legítima estricta, y, por tanto, los derechos de su heredera en la sucesión de don A. C. R., consisten en un «legado». Como bien se ha señalado en la calificación, la ley de la sucesión «mortis causa» es la voluntad del testador contenida en el testamento, por lo que, bien puede defenderse también la interpretación según la cual «sin sucesión» sea sin llamamiento hecho (si bien, al ser posible la sucesión intestada, jurídicamente nadie fallece sin sucesión, aunque sea abintestato). En cualquier caso, sea cual fuere la interpretación de este término «sin sucesión», existe una cláusula debatida que se ha de interpretar.

L a interpretación del testamento en caso de colisión decisión entre los herederos, y a falta de albacea, contador partidor o cualquier figura designada por el testador para ello, corresponde, en particular, a los Tribunales de instancia. Corresponde a los Tribunales de instancia interpretar el testamento y no al Tribunal Supremo, si bien, excepcionalmente, cabe que nuestro Alto Tribunal revise la interpretación realizada.

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Valencia nº 6

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA: CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS

La nota practicada al margen de la hipoteca es la única forma de tener conoci-

miento para aquél que consulta los libros del Registro o accede con posterioridad de la apertura de la fase ejecutiva de la garantía real constituida en fase de yacencia, a diferencia del ámbito de la anotación preventiva de embargo, cuya sola existencia ya advierte a quien consulta o accede al Registro después de la muy probable e inminente ejecución y fragilidad de su derecho.

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 (artículos 1875 del Código Civil y 130 y 145 de la Ley Hipotecaria).

En el ámbito de la ejecución extrajudicial ante notario, en tanto que se trata de un pacto voluntario inter partes, tiene naturaleza bien distinta a la del procedimiento de ejecución judicial, no siéndole aplicables las normas de sucesión procesal de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Teniendo en cuenta las especiales características de la realización extrajudicial de hipoteca, en la que la escritura de venta final ha de otorgarse por el mandatario designado en la escritura de constitución –generalmente el acreedor– y a falta de este por el deudor titular de la finca, este Centro Directivo ha sostenido la imposibilidad de expedirse certificación de cargas a instancia de quien no figura aún como titular registral de la hipoteca. Defecto, por otra parte, fácilmente subsanable mediante la aportación de la titulación necesaria para operar registralmente la sucesión en la titularidad de la hipoteca.

II. A. 29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Zaragoza nº 11

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE ACUERDA SU CANCELACIÓN

El hecho de que solo se exija la firmeza de la resolución judicial para la práctica de asientos definitivos, como las inscripciones y las cancelaciones, y no para tomar una anotación preventiva, se explica por la circunstancia de que solo los asientos definitivos pueden provocar el nacimiento de terceros amparados por la fe pública, conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Centrados en el caso objeto del expediente, quien obtiene a su favor una anotación de embargo nunca podrá ser considerado como tercero protegido por la fe pública. Solo consigue dar publicidad a la pendencia de un proceso judicial y evitar que el juego de la fe pública registral pueda provocar la imposibilidad de que la sentencia definitiva que se dicte en el proceso se ejecute en iguales condiciones que las existentes cuando dicho procedimiento comenzó.

Sin embargo, cuando se procede a la cancelación de una anotación preventiva de embargo sí que se genera una situación irreversible, que puede dar lugar a la aparición de terceros que, dado que ya no existe publicidad registral de la pendencia del proceso, podrán quedar protegidos por la fe pública frente a los efectos de la sentencia que pueda dictarse al finalizar el procedimiento (art. 83 LH, 174 RH, 207 y

524 LEC).

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la firmeza, de los pronunciamientos judiciales no puede diseccionarse en cuanto a una posible diferente eficacia una para «efectos registrales» y otra a «restantes o plenos efectos», debiendo la misma ser única para todos los efectos posibles, por lo que la expresión firme «a efectos registrales» no resulta viable en el sistema procesal e hipotecario español, debiendo ser una firmeza a únicos efectos, por lo que la especificación de efectos en la firmeza no puede ser aceptada y el defecto, por ello, debe ser mantenido.

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Marbella nº 4

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA: REQUISITOS. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento. En la nota de calificación, la registradora no cuestiona que la adquisición por prescripción adquisitiva se haya producido, pero sí recaba datos que deben figurar en la inscripción registral para constatar que se han cumplido los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria.

Cuando la prescripción adquisitiva se alega como contestación a una acción reivindicatoria por quien considera ser el legítimo dueño de la finca es evidente que existe un conflicto litigioso que debe ser resuelto judicialmente, sin embargo, cuando el usucapiente pretende que se declare su adquisición como demandante, la designación del demandado le corresponde a él y no es infrecuente que la parte demandada se allane o simplemente no comparezca. Pero no por ello la declaración judicial de adquisición por usucapión puede asimilarse a priori o con carácter general a un reconocimiento de derecho que a nadie perjudica que no tiene encaje en nuestro sistema de transmisión del dominio eminentemente causalista.

En el caso de la usucapión extraordinaria aun cuando no será necesaria la acreditación en el procedimiento judicial de la existencia o la validez de los títulos de hipotéticos adquirentes posteriores, pues precisamente dicha modalidad de prescripción adquisitiva no precisa ni de buena fe ni de justo título, siendo únicamente necesario acreditar la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida, en la medida en que la declaración que la ponga fin alterará el contenido

de los libros del Registro, deberá ser entablado dicho procedimiento judicial, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión.

La función de la usucapión ordinaria es precisamente subsanar la falta de titularidad del transmitente, posibilitando con el transcurso del tiempo la adquisición, ya si el título además de reunir todas las anteriores condiciones fuera perfecto nada impediría que desplegara todos sus efectos. La sentencia que declare adquirido un inmueble por usucapión ordinaria debe pues hacer pronunciamiento expreso sobre el título que sirva para justificar la posesión en concepto de dueño.

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina que este Centro Directivo ha venido manteniendo estos últimos años 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 fue matizando 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.

El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, ha sentado doctrina en la materia objeto del presente recurso. A la vista de la señalada Sentencia este Centro Directivo debe completar su doctrina para estos casos, y concluir que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: a) Que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. b) Que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Debe recordarse a este respecto que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal.

Las circunstancias personales de aquel a cuyo favor deba hacerse la inscripción son esenciales para la configuración del derecho inscrito, no solo en cuanto a la perfecta identificación del titular registral, sino también por ser determinantes para delimitar las facultades de disposición y administración de las fincas sobre las que recae aquel. Así resulta de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9.a de su Reglamento.

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Barcelona nº 11

REQUISITOS FISCALES: PLUSVALÍA MUNICIPAL. RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: CONSTANCIA EN LA ESCRITURA. VIVIENDA FAMILIAR: ART. 91 RH

Esa doctrina de este Centro Directivo ha sido clara al establecer, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, parcialmente derogada por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero, que la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña es competente para la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción», mientras que «la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado».

Respecto de las alegaciones del recurrente relativas a la falta de motivación de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el presente caso el registrador ha expresado con claridad los defectos y ha fundado aquellos en diversos preceptos, por lo que no cabe concluir que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica.

A diferencia de lo que defiende el recurrente, la disolución de una comunidad sobre fincas urbanas no siempre es un acto no sujeto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. En cualquier caso, no corresponde ni al registrador ni a esta Dirección General decidir en último término si se trata o no de un acto sujeto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal (artículo 105) –como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)–, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en la escritura supondría obligarle a realizar

inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo. En el presente caso, el registrador alberga dudas sobre el alcance de la no sujeción, considerándolo en cambio como un acto determinante de las obligaciones tributarias impuestas por el impuesto de incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana, sin que se trata de un supuesto de no sujeción de los recogidos expresamente en el apartado 2 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

El artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria prescribe, como hemos visto, el cierre del Registro a los documentos que contengan actos o contratos determinantes de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana en caso de que no se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo. El registrador considera que es necesario acreditar la liquidación del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana porque la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Barcelona relativa a dicho impuesto no faculta al sujeto pasivo de las transmisiones en los supuestos de disolución de comunidad con compensación económica realizar la comunicación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Lo cierto es que en este caso nos encontramos con un supuesto de sujeción al Impuesto por transmisión a título oneroso, pues existe un exceso de adjudicación a favor del adjudicatario que este compensa mediante la adjudicación al otro comunero de un inmueble de su propiedad, por lo que debe admitirse la comunicación al Ayuntamiento de Barcelona por el adquirente de la realización del hecho imponible –siempre que esa comunicación se haya hecho correctamente, algo que no ha cuestionado el registrador en su nota de calificación– para poder practicar las correspondientes inscripciones en el Registro de la Propiedad.

En la comparecencia de la escritura de disolución de comunidad objeto de calificación consta que el citado don I. D., de nacionalidad rusa, está «casado en régimen de separación de bienes, según manifiesta y se compromete a justificar donde proceda». Del contenido del artículo 159 del Reglamento Notarial transcrito resulta con claridad, que el régimen económico-matrimonial legal es el establecido por la Ley como supletorio a falta de pacto de los cónyuges, en contraposición al régimen económico-matrimonial pactado por los mismos en capitulaciones matrimoniales. En este caso, de la escritura no resulta de manera expresa que el régimen económico-matrimonial de don I. D. sea un régimen paccionado, pero el hecho de que se mencione que está casado en régimen de separación de bienes «según manifiesta y se compromete a justificar donde proceda» da a entender que así es. La Resolución de esta Dirección General de 20 de diciembre de 2011 ya estableció que si bien es cierto que en muchos casos no es tarea sencilla determinar cuál es el régimen económico-matrimonial legal supletorio, es necesario que el notario, a la hora de redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes –que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico–, despliegue la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico-matrimonial

que rige entre los esposos.

La ley protege especialmente la vivienda familiar habitual, trátese de vivienda simplemente conyugal, trátese de vivienda en la que, además de los cónyuges vivan los hijos comunes o los que cada cónyuge hubiera habido antes del matrimonio. Entre las técnicas de tutela de la vivienda familiar figura la que establece el artículo 1320 del Código Civil. Con la finalidad de evitar que ingresen en el Registro actos impugnables y, a la vez, con la de contribuir a la realización de los fines pretendidos con la norma sustantiva, el artículo 91 del Reglamento Hipotecario exige –para la inscripción del acto dispositivo que recaiga sobre un inmueble apto para vivienda y en el que no concurra el consentimiento de ambos cónyuges, o en su caso autorización judicial supletoria, cuando sea exigible para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia según la ley aplicable– bien la justificación de que el inmueble no tiene el carácter de vivienda habitual de la familia, bien que el disponente lo manifieste así. Por ello, con expresiones genéricas, imprecisas o ambiguas no puede entenderse que en la escritura se hayan cumplido adecuadamente con las exigencias legales y reglamentarias referidas. En el presente caso, no puede entenderse que la referida norma del artículo 91 del Reglamento Hipotecario, en cuanto exige una manifestación específica sobre un hecho concreto (que la finca no sea vivienda habitual de la familia), quede cumplida con la genérica afirmación de que los comuneros no se encuentran «en situación alguna que implique la necesidad legal de recabar el consentimiento ajeno para esta operación»; igual que no que sería suficiente, por ejemplo, la mera afirmación de que el acto dispositivo cumple todos los requisitos legales.

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Avilés nº 2

PRINCIPIOS DE ESPECIALIDAD: NIF DEL ADQUIRENTE

El artículo 9.e) de la Ley Hipotecaria, incluye entre las circunstancias que ha de contener la inscripción «la persona natural o jurídica» a cuyo favor se haga aquélla. El desarrollo de este precepto se recoge en el artículo 51.9.a de su Reglamento. El artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria, añadido por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, introduce un cierre registral para los «títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros de trascendencia tributaria, cuando no consten en aquéllos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen».

Los elementos determinantes de la subsunción en el supuesto de hecho de la norma que desencadena la exigencia impuesta en la misma son dos: o bien tratarse de un acto o contrato por el que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o bien tratarse de un acto o contrato distinto pero con transcendencia tri-

butaria. Y en cualquiera de tales casos la obligación de acreditación y constancia de los respectivos números de identificación fiscal se extiende a los comparecientes y a las personas o entidades en cuya representación actúen. En el supuesto de este expediente, está claro que el acto en sí de la compraventa está incluido en el supuesto de hecho de la norma, al ser un acto de adquisición de un inmueble y tener, además, indudable trascendencia tributaria.

Por ello, teniendo en cuenta el concreto negocio jurídico documentado y las peculiaridades de la adquisición del inmueble -en atención al régimen económico-matrimonial de gananciales- y a la vista del tenor literal del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, procede revocar la calificación recurrida, pues carece de amparo legal la exigencia de constancia del número de identificación fiscal del cónyuge del adquirente del inmueble, toda vez que aquél no ha comparecido ni ha sido representado en la escritura calificada y la norma ciñe tal exigencia a comparecientes y representados, circunstancias en las que no se encuentra el cónyuge de la compradora.

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Murcia nº 5

SERVIDUMBRES: PRINCIPIOS DE ESPECIALIDAD

Este Centro Directivo ya ha determinado en Resoluciones reiteradas cuáles son los requisitos generales para la constitución de servidumbre: a) Adecuada identificación del predio dominante y sirviente, no bastando unos convenios genéricos, precisándose un ulterior desenvolvimiento que perfile, de modo definitivo, los gravámenes previstos; b) Determinación concreta de la servidumbre: por ejemplo, anchura del paso, su longitud y lugar por donde discurre. La evidente dificultad que tal determinación conlleva hace que en ocasiones se acompañe un plano. En el presente caso, no se describen las servidumbres de paso y acueducto con las circunstancias exigidas por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Además, el mandamiento aclaratorio de 19 de mayo de 2021 no determina los predios dominantes.

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Monóvar

PROCEDIMIENTO ART. 201.1 LH: TRAMITACIÓN

El expediente para la rectificación de descripción de fincas regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es un procedimiento notarial que viene a sustituir al expediente de dominio judicial que se encontraba en el dicho artículo antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. La participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la

finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente.

La cuestión de la oposición se contempla en la regla sexta del artículo 203.1 que permite de forma clara la posibilidad de intervención en el procedimiento de los interesados, así como el modo de proceder en caso de oposición. En el caso que nos ocupa se deduce que, conocida la oposición por parte de dos de los colindantes, el promotor del expediente se allana a las mismas variando la petición inicial de rectificación por otra nueva, respecto de la que existe acuerdo entre las partes, lo cual no prohíbe el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria. Por ello, desde un punto de vista literal se puede entender que la afirmación del artículo 203.1.6.a, párrafo segundo, se refiere al supuesto en el que el promotor del expediente quiera mantener la inscripción con la descripción que resulte de su petición inicial, sin atender a las alegaciones de los interesados.

En cuanto al defecto consistente en la falta de notificación de la segunda georreferenciación a todos los colindantes primeramente notificados, tampoco puede ser estimado, puesto que dichos colindantes ya han sido notificados y se les ha dado trámite de audiencia para poder efectuar las alegaciones que crean conveniente.

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Manzanares

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: EFECTOS DE LA ANOTACIÓN DE UNA QUERELLA

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales.

Como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 24 de marzo de 1998 con ocasión de la práctica de una anotación preventiva de demanda, la no extensión a los titulares de los gravámenes recayentes sobre la finca de la condición de demandados únicamente repercutiría en la inoperancia frente a ellos y sus respectivos asientos registrales, de la sentencia que en su día se dictase, pues, así lo imponen el principio constitucional de tutela judicial efectiva de los derechos, con exclusión de la indefensión (artículo 24 de la Constitución Española), la ineficacia relativa de la cosa juzgada (artículo 1252 del Código Civil), y la salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículos 1, 38, 40 y 220 de la Ley Hipotecaria).

Aunque no es posible la constatación registral de la mera interposición de querella, ello no obsta a que, cuando en la querella se haga valer no sólo la acción penal sino también la civil, pueda extenderse anotación preventiva para reflejar el ejercicio de ésta. Por tanto, no constando anotación preventiva de la querella con interposición

de acción civil, practicada con anterioridad al asiento de hipoteca, ni habiendo sido llamado al procedimiento el titular registral de la misma, no cabe sino confirmar la calificación registral, por exigencias del principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), en aplicación en sede registral del principio constitucional de tutela judicial efectiva.

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Córdoba nº 3

HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR DATIVO

Del artículo 1057 del Código Civil resulta que es preceptiva la citación al representante legal del incapaz, en los supuestos en que de la sentencia de incapacitación así resultara exigible (artículo 760 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En consecuencia, el letrado de Administración de Justicia o en este caso el notario, deberán comprobar que se ha producido dicha citación para proceder a la aprobación de la partición, si así resultara de la sentencia de incapacitación. Por otro lado, aun cuando el otorgante de la escritura sea únicamente el contador y la partición produzca efectos jurídicos por sí, sin necesidad de la intervención de los herederos y legatarios, es preciso, conforme a la legislación hipotecaria, que en ella se contenga una identificación completa de los beneficiarios, de modo que si alguno de éstos se hallase sujeto a tutela, deberá especificarse debidamente esta circunstancia, así como el alcance y forma de intervención que se haya previsto en la sentencia firme que lo declare. Igualmente deberá acreditarse la identidad de su legal representante y su nombramiento En este caso, resulta que uno de los herederos está incurso en causa de incapacitación, por lo que se impone la constatación de las circunstancias antes referidas.

Este criterio de atender a las concretas limitaciones impuestas en la sentencia que declare la incapacitación se encuentra claramente reforzada, incluso superada en la protección del discapacitado en la reciente Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica.

Debe procederse y deben diferenciarse conceptualmente, lo que constituye propiamente el proceso de nombramiento del contador-partidor dativo; lo que constituye 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 así exigido por la normativa. 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 de la Ley 15/2015 puesto que el notario ejerce en ellos la función de jurisdicción voluntaria -hasta entonces atribuida también a los jueces- en exclusiva, como órganos públicos, diferentes de los órganos jurisdiccionales (vid., entre otros, los apartados IV, último párrafo, y VIII, párrafo cuarto, del Preámbulo de dicha ley), y armonizarse con los artículos 17 bis de la Ley del Notariado y 18 de la Ley Hipote-

caria.

Según el párrafo tercero del artículo 1057 del Código Civil antes transcrito, uno de los trámites esenciales de la partición por contador-partidor dativo es el inventario de los bienes con citación del representante legal del sujeto a tutela. Y, aunque la concreta y específica forma de realizar dicha notificación debe quedar bajo la fe pública de exclusiva responsabilidad del notario autorizante (cfr. artículo 17 bis de la Ley del Notariado), pues no hay citación ni emplazamiento a titular alguno de derechos inscritos (cfr. artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria), es imprescindible que el notario que aprueba la partición practicada haya comprobado -por la correspondiente sentencia- la extensión y límites de la incapacitación que a su vez determinarán las facultades del representante legal, no siendo suficiente la mera constancia del nombramiento y aceptación del cargo. Consecuentemente, este primer defecto debe ser confirmado.

El artículo 218 del Código Civil, tras establecer en su párrafo primero que «las resoluciones judiciales sobre los cargos tutelares y de curatela habrán de inscribirse en el Registro Civil», añade en su párrafo segundo que «dichas resoluciones no serán oponibles a terceros mientras no se hayan practicado las oportunas inscripciones». No se trata sólo de «probar» la incapacitación y el nombramiento de tutor, sino que en tanto no tenga lugar su inscripción en el Registro Civil no son oponibles frente a terceros, por lo que no deberá accederse a la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos o contratos otorgados en nombre del incapacitado por el tutor sin aquella previa inscripción en el Registro Civil, ya que en caso contrario existe el riesgo de que se produzca una colisión entre la inoponibilidad de la incapacitación derivada de su falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad del Registro de la Propiedad en caso de que se inscriba la venta otorgada por el tutor en representación del incapacitado (o por éste con capacidad complementada por aquél) si el nombramiento del tutor -por el motivo que sea- no llegara a inscribirse en el Registro Civil, en los términos que luego se verán.

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Arrecife

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

Como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos»), al resultar la inmatriculación el inicial acceso de una finca al archivo tabular, no es de aplicación la exigencia contenida en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria relativa a que «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos»; sino que debe extenderse la calificación al cumplimiento de las exigencias prevenidas en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, según el cual «el registrador deberá verificar la

falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas».

Por tanto, la cuestión central de este expediente es si existen dudas fundadas o no respecto a que la finca que se pretende inmatricular esté previamente inscrita. Con arreglo a la doctrina ya consolidada de 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. Sin embargo, la calificación no expresa motivo alguno, ni cuáles sean los detalles descriptivos, procedencia o antecedentes por los que se ha alcanzado tal conclusión. No puede tomarse en consideración la argumentación relativa a la procedencia por segregación de fincas colindantes que realiza el registrador extemporáneamente en su informe.

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Ferrol

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

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).

Respecto de la pretensión de la recurrente de que se cancele la nota expresiva de «rectificación». Debe manifestarse que dicha nota es una mera nota de oficina que carece por sí misma de toda trascendencia jurídica, siendo el asiento al que se refiere el que constituye el objeto del asiento, siendo aquélla una mera indicación para facilitar el manejo de los folios del Registro, sin valor jurídico alguno.

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Torrevieja nº 1

HERENCIA: DOCUMENTOS QUE HAN DE APORTARSE PARA LA INSCRIPCIÓN. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS

Con carácter previo al análisis de los defectos objeto del presente expediente, es preciso recordar que el recurso contra la calificación registral tiene exclusivamente por objeto revisar las calificaciones negativas emitidas por los registradores de la Propiedad y que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros

motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Los artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 76 y 78 de su Reglamento y del artículo 15 del anexo II del Reglamento Notarial, ya que se desprende la necesidad de aportar los documentos a que se refiere la nota de calificación, destacando que tanto el Reglamento Hipotecario, como el Reglamento Notarial, ordenan suspender la inscripción, por considerar defecto la no aportación de los mismos. Dichos documentos, mal llamados complementarios pues realmente el testamento contiene la ley de la sucesión y los certificados de defunción y Últimas Voluntades acreditan su eficacia, son imprescindibles para la calificación del título particional que contenga la atribución de los derechos hereditarios sobre bienes concretos. Resulta de la documentación obrante en el presente expediente que tales documentos complementarios se han incorporado al escrito de recurso si bien, conforme a lo anteriormente expuesto, no pueden ser tenidos en consideración por esta Dirección General al no haber sido presentados en el inicio del procedimiento registral.

En el presente expediente el defecto debe ser confirmado, puesto que se pretende la inmatriculación de tres fincas aportando exclusivamente un título traslativo para su calificación, sin perjuicio de la documentación relacionada extemporáneamente aportada, sin dar cumplimiento, por tanto, a las previsiones contenidas en los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria. Por último, resulta de la nota de calificación recurrida como defecto que impide la inscripción la «no aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica referida a las dos fincas catalogadas como rústicas, de las que resulten datos suficientes para poder comprobar la identidad entre las fincas cuya inmatriculación se pretende en el título presentado y el catastro», defecto que no ha sido objeto de recurso y, por tanto, sobre el que no debe manifestarse este Centro Directivo.

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Madrid nº 29

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. Conforme a ese criterio, 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.

El defecto debe ser confirmado, pues aunque podría entenderse que si la notaria autoriza la escritura añadiendo, bajo su responsabilidad, que juzga suficientes las facultades representativas del compareciente para otorgar la escritura de que se trata, en virtud de poder «con subsistencia», es porque no consta la referida nota de su revocación, lo cierto es que a la precisión técnica que debe siempre exigirse a todo documento notarial (cfr. artículo 148 del Reglamento Notarial), habida cuenta de sus efectos, y especialmente la trascendencia que la Ley atribuye a la valoración notarial de la suficiencia de las facultades representativas acreditadas, debe añadirse la obligación reglamentaria de constancia expresa de que el apoderado se halla facultado para obtener copia del poder (como garantía razonable de que la falta de exhibición de la copia autorizada de la escritura de poder no se debe a que haya sido revocado y devuelta dicha copia).

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Tías

REQUISITOS FISCALES: CUMPLIMIENTO

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que 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 (véase Resoluciones citadas en los «Vistos»). Del artículo 254 de la Ley Hipotecaria se desprende la exigencia para la práctica del asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad, de la previa justificación de que se ha solicitado o practicado la liquidación de los tributos que graviten sobre el acto o contrato cuya inscripción se pretenda o sobre el documento en virtud del cual se pretenda la inscripción.

Para acreditar el pago, exención o no sujeción del o de los impuestos correspondientes hay que tener en cuenta que la función calificadora de índole fiscal ex artículo 13 de la Ley General Tributaria y apartado 2 del artículo 115 de la misma norma, corresponde a la Administración Tributaria y tratándose de impuestos cedidos la competencia corresponde a las Comunidades Autónomas, puesto que el artículo 5.3 de la Ley General Tributaria no deja lugar a dudas al reconocer como Administración Tributaria a las Comunidades Autónomas y las entidades locales en los términos previstos en la normativa que resulte aplicable.

La obligación de acreditación del pago, exención o no sujeción al impuesto conforme a lo anterior, no puede entenderse suplida por la mera constancia en la matriz, a solicitud del interesado o por constancia del notario de haberse producido el pago, ni por la presentación al pago de otro impuesto diferente (así el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales es diferente del de Sucesiones y Donaciones) sino que deberán acompañarse los documentos de la presentación y pago del impuesto expedidos por la Administración competente que son los únicos acreditativos del cumplimiento de la exigencia del pago del Impuesto correspondiente.

En relación a la adquisición de bienes y derechos por causa de muerte, si el causante no hubiese tenido residencia habitual en España, la competencia corresponde a la Delegación de Hacienda de Madrid (artículo 70, letra a) del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, aprobado por el Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre), con independencia de que haya o no prescripción del Impuesto (lo que corresponderá a la Administración Tributaria competente decidir) y sin que, por tanto, baste para practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad la mera autoliquidación por un impuesto distinto como es el de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Ceuta

CENSO ENFITEÚTICO: CANCELACIÓN

Todavía hoy en día, con arreglo al Derecho común, aunque se configure la enfiteusis como dominio dividido, el correspondiente al dueño directo es el prevalente. En efecto, según el artículo 1.605 del Código civil, es el titular dominical el que constituye el censo enfitéutico al ceder, realizando con ello un acto dispositivo, el dominio útil, reservándose el directo. Como contrapartida a esta cesión, recibe un canon que podrá consistir en dinero o en frutos. Es decir, el dueño directo, es auténtico dueño. Si bien es cierto, que la Ley 6/1990 de la Generalitat de Cataluña hace la interpretación contraria de la figura del censo enfitéutico, considerando como verdadero dueño al enfiteuta, esta interpretación no puede extenderse al Código civil.

En consecuencia, siendo el titular del dominio directo en derecho común el verdadero propietario de la finca, y el censualista el titular del gravamen, sólo este podrá cancelarse por caducidad legal conforme al artículo 210 de la Ley Hipotecaria. Fuera de ello sólo procederá la cancelación por redención del derecho conforme al Código Civil. Por otra parte la cancelación del dominio directo pretendida, por vía del artículo 210 de la Ley Hipotecaria daría lugar a la cancelación de la inscripción de censo, tal y como se encuentra practicada, y por tanto a la desinmatriculación de la finca, cancelando el dominio útil inmatriculado.

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de A Coruña nº 2

HIPOTECA: APLICACIÓN DE LA LEY 5/2019 A LOS PRÉSTAMOS PARA EMPLEADOS

El artículo 2.4, en su letra a), de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, dispone que la misma no será de aplicación, entre otros, «a los contratos de préstamo (...) concedidos por un empleador a sus

empleados, a título accesorio y sin intereses o cuya Tasa Anual Equivalente sea inferior a la del mercado, y que no se ofrezcan al público en general». La interpretación de la referida norma de exclusión plantea una serie de dudas, para cuyo análisis es conveniente tomar en consideración, con carácter previo, los datos reales sobre la utilización práctica de este tipo de préstamos.

Aun dejando al margen que la escritura calificada no contiene ni siquiera manifestación de los hipotecantes sobre su condición de pareja de hecho, es indudable que al hipotecar la señora otorgante la mitad indivisa de una de finca para garantizar el préstamo concedido exclusivamente al otro otorgante que tiene la condición de empleado de la entidad prestamista, dicha hipotecante no deudora sólo asume responsabilidades sin adquirir los beneficios derivados de las condiciones especiales del préstamo. Y no se puede decidir sobre las consideraciones expresadas por el notario recurrente sobre la base de documentos que –como afirma la registradora en su informe– no fueron presentados a calificación, como es la escritura de compraventa de otra finca inscrita en distinto Registro de la Propiedad, pues, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, debe rechazarse en el recurso cualquier pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma.

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Oropesa del Mar nº 1

ARRENDAMIENTOS: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

El principio hipotecario de especialidad registral exige e implica concreción en la inscripción tanto de la finca registral como de la extensión del derecho real sobre la misma. Esto determina que, en la inscripción de los actos y negocios jurídicos se exija claridad para esta determinación. Este principio es también aplicable a la inscripción de ciertos derechos personales que tienen acceso al Registro, como es el caso del derecho de arrendamiento.

En el caso de los arrendamientos rústicos, el principio de especialidad funciona de la misma forma. En el supuesto concreto de este expediente, señala la registradora que, dado que el plazo del subarrendamiento no puede ser superior al del arrendamiento, la expresión de la duración del subarrendamiento no queda clara, por lo que conculca el principio de especialidad registral. Así pues, si no ha llegado la fecha de finalización de la primera fase, la duración de ambos contratos es la misma. En consecuencia, es clara la duración del subarriendo y no puede sobrepasar la del arrendamiento y por tanto no conculca el principio de especialidad.

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Palafrugell

HIPOTECA: MANIFESTACIÓN SOBRE EL CARÁCTER DE LA VIVIENDA HI-

POTECADA EN CASO DE NOVACIÓN. CALIFICACIÓN REGISTRAL: CLAÚSULAS ABUSIVAS

Respecto de la hipoteca constituida sobre la vivienda habitual del hipotecante, desde el año 2012 se han adoptado diversas medidas legislativas para dar respuesta a una situación económica singular de la que se derivaron consecuencias patrimoniales adversas para los ciudadanos que desembocaron o pueden desembocar en la pérdida de dicha vivienda. El mandato legal se extiende, por tanto, a cualquier hipoteca en garantía de préstamo constituida sobre vivienda respecto de la que exige una declaración formal sobre la atribución o no del carácter habitual a dicha vivienda. Es trascendente esta circunstancia porque la inscripción de tal carácter, que desde ese momento está protegida por la legitimación registral, determinará de futuro el conjunto normativo aplicable a la vivienda.

Respecto del cumplimiento de los referidos artículos 21.3 y 129.2 de la Ley Hipotecaria en la constitución de hipoteca sobre una vivienda, es cierto que –como reconoce el mismo recurrente en su escrito de impugnación–, a la hora de expresar si se pretende o no atribuir carácter de vivienda habitual a la finca que se hipoteca, puede no ser suficiente la manifestación que los hipotecantes hagan sobre el carácter familiar de la misma en cumplimiento de otras normas que establecen una singular protección de la vivienda familiar en situación de normalidad matrimonial, como son, entre otras, las de los artículos 1320 del Código Civil, 91 del Reglamento Hipotecario, 231-9 del Código civil de Cataluña o 190 del Código de Derecho Foral de Aragón. Y es que, como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., por todas las Resoluciones de 9 de octubre de 2018 y 6 de marzo de 2020), puede no coincidir domicilio o vivienda habitual del disponente con el domicilio o vivienda habitual de la familia.

Hecha la anterior aclaración, lo que debe decidirse para resolver el presente recurso es si, habiéndose determinado en la escritura de constitución de hipoteca inicial objeto de novación el carácter de la vivienda hipotecada debe expresarse asimismo tal carácter en la escritura novatoria objeto de la calificación impugnada. La respuesta ha de ser negativa, conforme al criterio mantenido por este Centro Directivo respecto del cumplimiento de otros requisitos o expresión de condiciones que también se hayan hecho constar en la inicial escritura de constitución de hipoteca.

Finalmente debe decidirse sobre el defecto mantenido por el registrador según el cual el hecho de que se prevea el devengo de intereses de demora desde el día siguiente al de la falta de pago da a entender que el mismo es automático, pues prescinde, para producirse, de la exigencia de previo requerimiento. Y añade que el devengo automático de intereses de demora, sin requerimiento previo, se considera abusivo, en los términos del artículo 82.1 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Este Centro Directivo (cfr., por todas Resolución de 27 de julio de 2020) ha puesto de relieve que, además del control de la transparencia material encomendado a notarios y registradores en los términos establecidos en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (aplicable también a la novación modificativa de préstamos hipotecarios, según la disposición adicional

sexta de esta ley), pueden y deben realizar también un control sobre existencia de cláusulas declaradas abusivas en los términos establecidos en los artículos 84 y siguientes del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre.

Según el artículo 82.1 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, citado por el registrador, «se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato». A la vista de tales consideraciones, el defecto no puede ser mantenido, toda vez que del título calificado y de los asientos del Registro no resultan datos suficientes para que el registrador pueda concluir con una valoración como la que alega para impedir la inscripción de la cláusula debatida.

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Torrijos

SERVIDUMBRE: IDENTIFICACIÓN PORCIÓN DE SUELO AFECTADA. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: RESEÑA DEL PODER OTORGADO POR UNA SOCIEDAD QUE NO CONSTA INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL

Comenzando por el primer defecto expresado por el registrador, como ha señalado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 27 de abril de 2005, 18 de julio de 2011 y 3 de octubre de 2014, entre otras), estando vigentes asientos de presentación anteriores, lo procedente es aplazar o suspender la calificación del documento presentado posteriormente mientras no se despachen los títulos previamente presentados, como resulta implícitamente de lo dispuesto en los artículos 111, párrafo tercero, y 432.2 del Reglamento Hipotecario al regular las prórrogas del asiento de presentación. También ha afirmado este Centro Directivo que, dada la vigencia de un asiento de presentación anterior como consecuencia de la interposición de un recurso, no procede calificar el título presentado posteriormente en el sentido de suspender la inscripción del mismo. Lo procedente, de acuerdo con los artículos 66 y 327, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria y demás preceptos concordantes citados, es suspender o aplazar la propia calificación hasta el despacho del título previo o la caducidad de su asiento de presentación, quedando entretanto prorrogado el plazo de vigencia del segundo asiento de presentación de forma que se respeta el principio de prioridad esencial en nuestro derecho registral y al mismo tiempo quedan debidamente protegidos los derechos de quien presentó con posterioridad. Ahora bien, esta suspensión afecta a títulos contradictorios o conexos, anteriores o posteriores.

Aunque no consta en este expediente la referida escritura previa por la que las partes constituyen el derecho de superficie, y por tanto el contenido y alcance con que se configura tal derecho, lo cierto es que, en vía de principio, el derecho de superficie por un lado y servidumbre y uso por otro lado, son derechos compatibles entre sí

atribuyendo a sus titulares derechos sobre distintas facultades que integran el dominio. En efecto, ni el sentido estimatorio o desestimatorio de la Resolución del recurso afectará a la posibilidad de practicar la inscripción de la servidumbre, ni el hecho de inscribir o, en su caso, denegar ésta, tendrá trascendencia sobre la inscripción del derecho de superficie. Por lo tanto, en este caso, no procede la suspensión del despacho del documento ahora presentado, pues el registrador no ha indicado en su calificación en qué pueda verse afectado este segundo documento por el primero en tanto mantenga vigencia el asiento de presentación practicado con anterioridad.

Como puso de relieve la Resolución de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2019, la georreferenciación sólo es obligatoria para determinados supuestos, como ocurrirá en el caso de la segregación de la finca (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria) o en los casos de declaración de obra nueva finalizada. Fuera de estos casos, la representación gráfica georreferenciada se configura como meramente potestativa. En el presente caso la delimitación de la porción de finca sobre la que se constituyen los referidos derechos de uso y servidumbre se encuentra claramente determinada en el título con la incorporación de plano georreferenciado y un listado de coordenadas de las que resulta la ubicación indubitada de aquella porción, con pleno respeto al principio de especialidad registral. No puede confirmarse la calificación en lo que se refiere a la exigencia técnica de aportación a este efecto de un fichero en formato GML.

Tampoco puede confirmarse la exigencia de que el plano o listado de coordenadas en el que se delimita la porción de finca sobre la que se constituyen los referidos derechos de uso y servidumbre deba estar suscrito por técnico o deba contar con la firma legitimada notarialmente. Tales exigencias (más bien propias del certificado técnico exigible en una declaración de obra nueva) no cuentan con ningún respaldo legal y no pueden sustentarse en el principio de titulación pública, como hace la calificación. A lo que cabe añadir que esta Dirección General ya ha admitido en reiteradas ocasiones la aportación de plano complementario o auxiliar a los efectos de determinar las servidumbres, doctrina perfectamente trasladable al presente caso.

Por lo que se refiere a la necesidad de aportar la previa georreferenciación de la parcela, son aplicables las anteriores consideraciones; y, además, cabe recordar la doctrina de las Resoluciones de 16 de junio de 2012 en las que se analizó si la constitución del derecho de superficie sobre parte de fincas rústicas para la instalación de parques eólicos puede equipararse a la existencia de una parcelación, lo que justificaría –tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, y al amparo del artículo 9 de la Ley Hipotecaria– la inscripción preceptiva de la representación gráfica de la finca y de las porciones en las que se constituye el derecho. A la luz de esta doctrina no puede afirmarse que estemos en presencia de un negocio equiparable al de parcelación urbanística si se tiene en cuenta que el negocio formalizado tiene por objeto la constitución de los derechos de servidumbre analizados. Y, sobre todo, no existe actividad de urbanización o edificación ni indicio alguno que permita afirmar que puede generarse un núcleo de población.

Rechazada la posibilidad de que en la escritura objeto de presentación se contenga un negocio asimilado al de parcelación de terrenos, en cuanto a la exigencia de

previa georreferenciación de la parcela procede aquí reiterar la doctrina consolidada de esta Dirección General para los supuestos de declaración de obra nueva, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que es aplicable de forma análoga a este caso de constitución de derechos sobre parte de finca delimitada por un listado de coordenadas. Para que el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique.

En el caso de este expediente es cierto que existe una falta de correspondencia entre la superficie de la finca registral y la de la parcela a la que se refiere la certificación catastral, lo cual se pone de manifiesto por el registrador en la nota de calificación. Sin embargo, el registrador no ha explicitado en su calificación las dudas de que la porción georreferenciada de finca pueda extralimitarse de la finca registral, más allá de la falta de concordancia superficial de la finca registral con la parcela catastral.

Las Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021 se afirma que cuando, como ocurre en el presente caso, 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.

En el supuesto que da lugar al presente recurso, el notario autorizante del título calificado ha reseñado el documento del que nace la representación directamente invocada por el compareciente, la escritura pública de apoderamiento, mediante indicación del notario autorizante, fecha y número de protocolo, pero ha omitido toda referencia a su eventual inscripción en el Registro Mercantil, a la persona concedente del poder, al título representativo que vincule a este último con la sociedad, y a la inscripción registral de dicho título, así como respecto del carácter general o especial del citado poder, de lo que nada se dice en la reseña.

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Corralejo

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SENTENCIA: EXIGENCIAS DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

En primer lugar, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en el que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

La claridad en la redacción de aquellos es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos «en la forma determinada por el asiento respectivo» (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Como consecuencia, esta necesidad de claridad suficiente de los documentos inscribibles y de la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos, bajo pena de nulidad, debe reputarse de los documentos judiciales, siendo necesario que el pronunciamiento judicial sea suficientemente determinado. Y esta cautela debe guardarse también cuando se trate de asientos provisionales, como sucede en este caso.

En este caso la anotación se solicita al amparo de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que, al no ser firme la sentencia, es la anotación preventiva el asiento que permite dar publicidad a la existencia de una resolución que de alcanzar firmeza provocará la modificación de la situación jurídica de la finca y cuya revocación supondrá que sea la anterior situación la que quede confirmada. Por este mismo motivo la anotación debe recoger de forma precisa las consecuencias que, de devenir firme la sentencia, van a producirse respecto de la titularidad de las fincas o la extensión objetiva de los derechos inscritos, sin que el registrador pueda hacer deducciones o presunciones.

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Vilanova i la Geltrú

OBRA NUEVA: IDENTIFICACIÓN DE LA PORCIÓN DE SUELO OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN

Una vez más se plantea ante este Centro Directivo la cuestión de la existencia de dudas acerca de si la edificación declarada se ubica efectivamente en la finca registral, extremo que ha sido tratado en reiteradas ocasiones por esta Dirección General (cfr. «Vistos»), cuya doctrina procede reiterar ahora.

Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo, para inscribir cualquier

edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique. Así, la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o aún más, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, como ya se puso de manifiesto por esta Dirección General en las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 o 4 de enero de 2019 (reiteradas en numerosas ocasiones, cfr. «Vistos»).

Aunque en el caso de este expediente en la nota de calificación solamente se indica lacónicamente que «la vivienda delimita con dos fincas colindantes», lo cierto es que conforme a la doctrina anteriormente expuesta ello supone que las coordenadas de la edificación se ubican en los límites de la parcela (lo que resulta también del título calificado), lo que justifica las dudas sobre si dicha ubicación excede efectivamente de la finca registral, al no constar previamente georreferenciada dicha finca.

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de San Clemente

GRUPOS SINDICLAES DE COLONIZACIÓN: ACREDITACIÓN DELA REPRESENTACIÓN

Los Grupos Sindicales de Colonización constituyeron, en su día, un cauce por el que se hizo discurrir una parte del asociacionismo agrario. Son entidades asociativas de interés particular con personalidad jurídica y patrimonio propios e independientes de los de sus asociados, cuya naturaleza jurídica no se define de manera nítida en ninguna disposición. No son simples asociaciones civiles de interés particular reguladas en el artículo 35 del Código Civil, sino que sus finalidades económicas, industriales o comerciales y el hecho de aportarse un capital a las mismas, junto con otras características de su regulación, las aproximan a las sociedades. Con posterioridad, el Real Decreto-ley 31/1977, de 2 de junio, sobre extinción de la sindicación obligatoria, reforma de estructuras sindicales y reconversión del Organismo autónomo «Administración Institucional de Servicios Socio-Profesionales», facultó al Gobierno, en su disposición adicional segunda, a regular y adaptar los Grupos Sindicales de Colonización a las nuevas Sociedades Agrarias de Transformación y finalmente la disposición transitoria segunda del Real Decreto 1776/1981, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Estatuto que regula las Sociedades Agrarias de Transformación,

dispuso que «los antiguos Grupos Sindicales de Colonización legalmente inscritos, deberán adaptar sus Estatutos a los preceptos contenidos en el presente Real Decreto. En otro caso, quedarán disueltos de pleno derecho».

En el caso que ha dado lugar a este expediente, tres personas que manifiestan ser los tres únicos socios del Grupo Sindical de Colonización que es el titular registral de una determinada finca se constituyen en junta general universal del mismo y llevan a cabo la liquidación del disuelto grupo, adjudicando la mencionada finca a uno de los socios. En este caso es necesario tener en cuenta: que en los Grupos Sindicales de Colonización son los propios productores los únicos que forman parte del grupo; que, a salvo de lo que se disponga en los estatutos de este Grupo Sindical de Colonización en particular, que no se han aportado, si bien las facultades representativas de los Grupos Sindicales de Colonización parece que corresponderían al jefe del mismo, que según lo expuesto debía ser el jefe del sindicato o Hermandad de Labradores a que pertenecieran los productores que integraran el grupo, la Organización Nacional Sindical o sindicato único desapareció al cambiar el anterior régimen por el actual presidido por la Constitución, y por tanto desaparecieron también las hermandades sindicales que la integraban; que en los Grupos Sindicales Menores de Colonización -los de menos de diez productores, como es este caso- la junta rectora está formada por todos los productores que integran el grupo; y que se está llevando a cabo la liquidación del Grupo Sindical de Colonización, disuelto por disposición legal, y que por tanto serían los únicos socios los encargados de decidir acerca de dicha liquidación, es posible admitir la inscripción de la adjudicación en la liquidación en virtud de acuerdo adoptado por todos los socios. Sin embargo, para que ello sea posible es necesario, tal como señala la registradora en su nota de calificación, que efectivamente los tres comparecientes sean los únicos tres socios del Grupo Sindical de Colonización en cuestión.

Como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (vid., por todas, Resoluciones de 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018 y 5 y 26 de mayo de 2021). Además, los documentos aportados con el recurso, como pone de relieve la registradora en su informe, no son documentos auténticos.

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Villanueva de los Infantes

DERECHO FORAL GALLEGO: NATURALEZA DE LA LÉGITIMA

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario

para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el presente caso, la registradora en su calificación ha señalado como defecto, que debe aportarse la escritura de aceptación de herencia en orden a determinar los términos exactos de la satisfacción y aceptación de la legítima y de esta forma poder establecer la procedencia o no de la falta de comparecencia de la legitimaria en la escritura de adición de herencia. Se señalan los preceptos en los que se basa la calificación y se argumenta la distinta naturaleza de la legítima foral gallega en las dos épocas de partición y adición de herencia.

La vigente Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia, adopta el modelo «pars valoris» y reproduce el sistema adoptado en Cataluña. Así, el artículo 249 dispone que «el legitimario no tiene acción real para reclamar su legítima y será considerado, a todos los efectos, como un acreedor». Cuando la legítima es «pars hereditatis», «pars bonorum» o «pars valoris bonorum», el legitimario, aunque no haya sido instituido heredero ni nombrado legatario de parte alícuota, puede interponer el juicio de testamentaria y participar en la partición hereditaria si el testador no la hubiere efectuado por sí mismo ni la hubiere encomendado a contador-partidor. Pero cuando la legítima es un simple derecho de crédito frente a la herencia («pars valoris»), el legitimario puede ver burlados sus derechos sobre los inmuebles relictos por el juego de la fe pública y el nacimiento de terceros.

Así, la legítima gallega es una obligación de valor que puede ser satisfecha en metálico. Ese derecho se dirige personalmente frente al heredero, que, en definitiva, es el obligado frente al legitimario. El legitimario tiene a su favor el derecho a percibir con cargo a la herencia un valor patrimonial, pero no forma parte, por su solo título de legitimario, del proceso de transmisión y adquisición de los bienes hereditarios y, por lo tanto, del caudal relicto, respecto al cual es un tercero acreedor.

Recapitulando, dada la naturaleza de la legítima en el momento del fallecimiento del causante, y el momento en que se otorgó la partición, siendo que la legitimaria intervino en la partición de la herencia para dar por pagada su legítima, ahora respecto de la adición de la herencia, se evita la indefensión de la legitimaria con la notificación que se le ha hecho para que pueda reclamar el suplemento. En consecuencia, debe entenderse inscribible la escritura de adición a la herencia calificada.

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Pineda del Mar

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: TRACTO SUCESIVO

Con relación a este extremo, esta Dirección General ha señalado que bien cabe entender que es el propio registrador, como impulsor del procedimiento, quien deberá examinar la documentación presentada y, si observare deficiencia, exigir al recurrente la subsanación de la misma, con referencia al plazo para hacerlo, en los términos establecidos por el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento

Administrativo Común de las Administraciones Públicas, apercibiendo al recurrente de que en caso contrario se le tendrá por desistido de su petición, sin perjuicio de que la omisión pueda y deba subsanarse en su caso por este Centro Directivo en cuanto competente para resolver el fondo del asunto (vid. Resolución de 28 de noviembre de 2018).

Entrando ya en el fondo de la cuestión planteada, ha de señalarse que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario al regular los requisitos de extensión de las anotaciones de embargo seguidos contra herederos indeterminados o determinados del titular registral está aplicando el principio de tracto sucesivo si bien con la peculiaridad de que los bienes no constan aun inscritos a favor de los demandados.

La calificación del registrador del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y este se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (artículo 166.1.a, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios. Si los herederos fueran indeterminados se abordará posteriormente la circunstancia relativa a la herencia yacente. b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra éstos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad. c) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados –herencia yacente–, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia.

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Eivissa nº 4

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

En cuanto a la alegación del recurrente de no haber accedido al contenido de las alegaciones, la Ley Hipotecaria no se pronuncia al respecto al regular el procedimiento en el artículo 199, que no contiene ninguna previsión sobre la necesidad de dar traslado al promotor del expediente. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en

ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

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 la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante que se acompaña de georreferenciación contradictoria. Resulta destacable que la oposición del colindante se encuentra debidamente sustentada con informe y representación gráfica georreferenciada elaborada por técnico, contradictorios a los presentados por el recurrente, lo que pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Elche nº 3

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: ACUMULACIÓN. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS

Puede el registrador 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 aquel, dado que el procedimiento de ejecución hipotecaria es esencialmente de carácter registral, y el procedimiento de ejecución directa sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.

Es correcta la actuación del registrador que no expide la certificación de dominio y cargas ordenada por el Juzgado, pues no es admisible la ejecución simultánea de dos hipotecas constituidas sobre bienes distintos, (vid. Resoluciones de 17 de marzo y 24 de abril de 2008 y 4 de febrero de 2020), tampoco es posible dicha acumulación en el caso de que las obligaciones o las cláusulas financieras pactadas difieran en cada hipoteca (vid. Resolución de 5 de marzo de 2020) y en la misma línea se ha pronunciado la más reciente resolución de 8 de junio de 2021 para el caso

de ejecución simultánea, de dos hipotecas, recayentes sobre fincas distintas y con deudores en parte distintos.

Por todo ello, la ejecución hipotecaria presupone una obligación y la hipoteca que la garantice. Ningún precepto de la Ley de Enjuiciamiento Civil o de la Ley Hipotecaria permiten la acumulación de acciones para distintas obligaciones garantizadas con hipotecas distintas, con una excepción: cuando recaigan sobre el mismo bien hipotecado.

Por lo tanto, el registrador de la Propiedad, al calificar, ha de estar a los términos que consten en el documento que se presenta a inscripción, por lo que, en este caso, del contenido del mandamiento resulta que se están ejecutando sendas hipotecas a través de un único procedimiento de ejecución. Más que una acumulación de procedimientos propiamente dicha, lo que se ha efectuado es una demanda conjunta de ejecución de ambas hipotecas, pero una vez admitida la demanda e incoado el procedimiento, los anteriores pronunciamientos resultan de aplicación.

En cuanto al segundo defecto, el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento civil exige como trámite esencial del procedimiento la expedición de certificación de dominio y cargas. Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo que destaca la importancia de la nota marginal que provoca la expedición de la certificación de dominio y cargas no solo respecto de los titulares registrales existentes o que aparezcan con posterioridad, sino también en el seno del propio procedimiento.

Es reiterada la doctrina de esta Dirección General según la cual el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito, quedando suficientemente acreditada su adquisición frente al acreedor, conforme al artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada. Diferente tratamiento habría de darse al caso en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se hubiera producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento. De lo anterior resulta que, la existencia de terceros poseedores o el hecho de que consten cotitulares o deudores que no hayan sido objeto de demanda, no impide, la expedición de la certificación de cargas.

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de La Vecilla-Cistierna

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS

Debe recordarse, como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. Resolución de 31 de enero de 2018), que en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. No supone una extralimitación competencial, sino todo lo contrario, que el registrador

califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados ad hoc de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos.

En este sentido hay que tener en cuenta que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo estos los más interesados en velar que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión. No obstante, sí que necesariamente debe incorporarse certificación catastral descriptiva y gráfica en términos que se correspondan con la descripción de la finca en el título inmatriculador.

No se pueden poner en duda que la aportación a gananciales es título apto a efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 19 octubre de 2010 o 12 de junio de 2020) ya que comporta un verdadero desplazamiento patrimonial de un bien privativo de uno de los cónyuges a la masa ganancial (constituida por un patrimonio separado colectivo, distinto de los patrimonios personales de los cónyuges, afecto a la satisfacción de necesidades distintas y con un régimen jurídico diverso). Como ha recordado este Centro Directivo (véase Resolución de 11 de mayo de 2016) no hay que confundir el pacto de atribución de ganancialidad recogido en el artículo 1355 del Código Civil y el negocio de aportación de bienes del patrimonio privativo de cualquiera de los cónyuges al patrimonio común ganancial.

En definitiva no concurren en el presente supuesto los elementos necesarios para poder inferir la creación instrumental de documentación «ad hoc» para procurar la inmatriculación eludiendo los requisitos legales (ni la coetaneidad o proximidad de ambos negocios, ni la inexistencia de título original de adquisición, ni hay transmisiones circulares, ni el nulo o bajo coste fiscal de la operación) pues existe doble título traslativo público, ha pasado más de un año entre ambas transmisiones –que es el criterio fijado legalmente al efecto–, no termina siendo titular quien inicialmente lo transmitió, no se encubre un pacto de atribución de ganancialidad ex artículo 1355 del Código Civil dado el tiempo transcurrido entre la adquisición y la aportación; y se ha tributado lo correspondiente a cada negocio jurídico documentado.

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Barcelona nº 3

TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: DOCUMENTO PÚBLICO

Por lo tanto, en lo que interesa, y habida cuenta de la rectificación de la calificación (expresada por el registrador en su informe) respecto de los requisitos formales de las capitulaciones matrimoniales y de los certificados de defunción y de últimas voluntades, cabe confirmar la calificación del registrador respecto de la exigencia relativa al título sucesorio de la causante (testamento), pues no consta copia autorizada, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.1.o, 3, 14.1.o y 18 de

la Ley Hipotecaria y 76 y 78 de su Reglamento. Obviamente, solo puede confirmarse, por tanto, la calificación del registrador en cuanto es precisa la presentación de copia autentica, apostillada, en su caso, traducida, del título sucesorio, sin prejuzgar su contenido, validez ni cualquier otro defecto que pueda ser observado a la vista de los títulos que deben ser presentados.

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Madrid nº 29

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: TANTEO Y RETRACTO ARRENDATICIO

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de noviembre de 1987, 5 de noviembre de 1993, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001, 20 de septiembre de 2002 y 15 de marzo de 2006, entre otras), en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación de inexistencia de arrendamientos sobre la finca adjudicada.

Se afirma en la Resolución de 24 de marzo de 2017 que, como tesis de principio, la ejecución forzosa de finca está comprendida en el concepto amplio de compraventa.

Sin embargo, como también puso de relieve la citada Resolución de 24 de marzo de 2017, y reiteraron las de 14 de septiembre y 11 de octubre de 2018, respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, deberá tenerse en cuenta para determinar la existencia del derecho de retracto, si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la Propiedad, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamiento tras la adjudicación de la finca. Ha de tenerse en cuenta que la doctrina expuesta no será aplicable cuando se trate de arrendamientos de vivienda suscritos antes de entrar en vigor (6 de junio de 2013) la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Incluso para los arrendamientos de vivienda derivados de estos contratos suscritos antes del día 6 de junio de 2013, debe aclararse que, a partir del día 6 de junio de 2018, es decir, una vez transcurridos los cinco años de plazo mínimo a que se refería este precepto, quedarán extinguidos cuando se resuelva el derecho del arrendador como consecuencia de una ejecución de hipoteca u otro procedimiento de ejecución forzosa, siendo por tanto ya innecesario exigir la declaración arrendaticia a los efectos de los derechos de tanteo y retracto regulados en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La doctrina antes expuesta en relación con la interpretación de los artículos 13.1 y 7.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la redacción dada por la Ley

4/2013, de 4 de junio, se ha visto necesariamente afectada por la nueva reforma de dichos preceptos realizada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo. No obstante, cuando se trata de contratos de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda (como es el caso del presente expediente), tanto antes como después de la mencionada reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al no estar sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento se extinguirá en cualquier momento en que el derecho del arrendador quede resuelto como consecuencia de la ejecución, a menos que dicho arrendamiento constase inscrito en el Registro con anterioridad a la hipoteca que se ejecuta (vid. artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Villanueva de los Infantes

CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN

Debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el presente caso la nota de calificación es totalmente insuficiente.

Ciertamente, esta Dirección General ha puesto de relieve (cfr. Resolución de 28 de octubre de 2021) que, respecto del cumplimiento de los referidos artículos 21.3 y 129.2 de la Ley Hipotecaria en la constitución de hipoteca sobre una vivienda, a la hora de expresar si se pretende o no atribuir carácter de vivienda habitual a la finca que se hipoteca, puede no ser suficiente la manifestación que los hipotecantes hagan sobre el carácter familiar de la misma en cumplimiento de otras normas que establecen una singular protección de la vivienda familiar en situación de normalidad matrimonial, como son las de los artículos 1320 del Código Civil y 91 del Reglamento Hipotecario, toda vez que puede no coincidir domicilio o vivienda habitual del disponente con el domicilio o vivienda habitual de la familia.

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Motril nº 1

INMATRICULACIÓN: CASOS EN LOS QUE LA CARTOGRAFÍA TIENE UN DESPLAZAMIENTO QUE IMPIDE SU INSCRIPCIÓN

La cuestión principal que se plantea en el presente recurso radica en determinar si, en los casos en que la georreferenciación catastral de una parcela contiene un error de desplazamiento y por ello invade dominio público, resulta o no posible la

inmatriculación de la finca, y en qué modo o a través de qué medios es posible dicha inmatriculación, conforme al ordenamiento vigente.

Como punto de partida, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tras exigir «identidad en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto» señala que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación». Y añade que «si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida».

En el presente caso, constan acreditadas tanto la existencia de dudas fundadas del registrador sobre que las coordenadas resultantes de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada implican una invasión parcial del dominio público, como la oposición expresa por parte de la administración titular de dicho dominio público invadido a la inmatriculación. En los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la completa representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral, por lo que, con carácter excepcional, podrá admitirse que el interesado aporte la representación gráfica alternativa.

Se da la circunstancia de que esta resolución de 18 de diciembre de 2020 se dictó estando ya en vigor la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, que reconoce y proclama que «el objetivo de la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad se acomete con pleno respeto a la autonomía funcional y operativa de ambas instituciones, sujetas a sus propios procedimientos y dinámicas de gestión internos». Y así, dentro de esa diversidad de procedimientos y dinámicas de gestión, se prevé, que a efectos catastrales, «las situaciones de desplazamiento y/o giro de la cartografía catastral (...) no suponen, por sí mismas, invasión real de parcelas colindantes ni del dominio público, ya que la geometría, superficie, relaciones topológicas y de colindancia con las parcelas afectadas permanecen invariables».

Y nadie puede dudar de que, lo que se inscribe formalmente en el Registro de la Propiedad, lo que se incorpora a la aplicación gráfica registral homologada, lo que se publica en el geoportal registral, y lo que es objeto de interoperabilidad y trasvase de información con el Catastro y demás instituciones públicas, no son simples

representaciones gráficas o dibujos de la posición relativa de los límites de unas fincas respectos de otras, sino las coordenadas UTM de posicionamiento absoluto de los vértices de tales límites o linderos, aportadas en el formato GML que exige tal resolución conjunta para hacer posible la interoperabilidad exigida por la ley y el trasvase de información y coordinación con Catastro. Por ello, cuando las coordenadas UTM aportadas para georreferenciar una finca (como ha de hacerse preceptivamente en el caso de las inmatriculaciones) invadan en posicionamiento absoluto la delimitación jurídica de fincas previamente inmatriculadas o del dominio público, el registrador, para evitar dobles inmatriculaciones o invasiones de domino público, ha de rechazar la inscripción de esas coordenadas aportadas.

La experiencia demuestra que tales procedimientos de rectificación catastral, para la corrección global de errores de desplazamiento en su cartografía, incurren en dilaciones que pueden ser asumibles para la institución catastral dados los fines principalmente tributarios a los que sirve (pues un simple error de desplazamiento en las coordenadas de la cartografía catastral no merma en absoluto la efectividad de la recaudación tributaria), pero que resultan inasumibles para la celeridad y seguridad jurídica que exige el tráfico inmobiliario.

Por todo ello, como ha señalado esta Dirección General, ha de confirmarse el criterio conforme al cual «en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral (...) 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».

Conforme a la solución técnica ofrecida por la citada Resolución conjunta, en tales casos de inconsistencias por desplazamientos de la georreferenciación catastral, habrán de aportarse «dos ficheros en formato GML, uno referido a las coordenadas derivadas del levantamiento técnico y el otro a las coordenadas catastrales correspondientes, adjuntando, además, los parámetros de transformación utilizados». De ellos, el fichero GML con las coordenadas correctas derivadas del levantamiento técnico sería objeto de inscripción formal, incorporación expresa a la aplicación gráfica registral homologada, y publicación en el geoportal registral, y el otro fichero GML, con las coordenadas catastrales desplazadas correspondientes, debería ser incorporado a una capa específica en tales aplicaciones, y utilizado especialmente en el proceso de coordinación gráfica con Catastro y seguimiento de sus vicisitudes, en los términos que se detallan en la resolución conjunta de 23 de septiembre de 2020.

II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Registro de Granadilla de Abona

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

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coin-

cida 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 la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en las sucesivas alteraciones catastrales a lo que se suma la oposición del colindante. Resulta destacable que la oposición del colindante se sustenta con su título de dominio inscrito siendo la superficie registral coincidente con la catastral al tiempo de su inmatriculación (año 2009).

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 de DICIEMBRE DE 2021).

Registro de Archena

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS

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

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

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

En el caso que nos ocupa, la calificación debe ser confirmada ya que, con independencia de que el interesado ponga de manifiesto determinadas circunstancias que a su juicio no deben constar en los libros del Registro, lo que se solicita es di-

rectamente la cancelación de dicha inscripción (ni siquiera se insta la rectificación). El artículo 1.3.o de la Ley Hipotecaria establece que los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, y la rectificación de dichos asientos debe llevarse en los supuestos y en la forma señalada en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 de DICIEMBRE DE 2021).

Registro de Cartagena nº 3

HIPOTECA: AMPLIACIÓN

La ampliación de hipoteca ha de asimilarse a efectos prácticos a la constitución de una nueva. Si se tratara de ampliación sobre la misma finca ya hipotecada con anterioridad, de existir cargas intermedias, la pretendida ampliación no puede perjudicarlas, pero la garantía hipotecaria preferente no tiene por qué posponerse a ellas, de modo que la ejecución de esa carga intermedia determinará la cancelación de la llamada ampliación en tanto que hipoteca de rango posterior (artículo 134 de la Ley Hipotecaria), pero no la de la hipoteca inicial. En caso de ejecutarse la hipoteca ampliada, su titular tan sólo tendrá preferencia para el cobro con cargo al precio de realización por las cantidades inicialmente garantizadas pues en cuanto al exceso serán preferentes para el cobro los titulares de aquellas cargas intermedias y tan sólo en la medida en que aún quede sobrante, la parte del crédito ampliado y posteriormente garantizado.

El efecto meramente modificativo y no extintivo de la ampliación del préstamo hipotecario tuvo su expreso reconocimiento legal en la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, que al modificar el artículo 4 de la Ley 2/1994, determinó en su apartado tercero que «las modificaciones previstas en los apartados anteriores no supondrán, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita, excepto cuando impliquen un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o la ampliación del plazo del préstamo por ese incremento o ampliación», cuestión que debe interpretarse atendiendo a la doctrina de la Resolución de 14 de mayo de 2015.

Esta doctrina implica respecto de las hipotecas otorgadas a partir de la entrada en vigor de la Ley 41/2007, es decir, del 9 de diciembre de 2007, la modificación del criterio de la Resolución de 12 de mayo de 2011 ya que las partes ante un acuerdo de ampliación del capital podrán, aun existiendo titulares de derechos inscritos con rango posterior, optar, sin perder el de la hipoteca inscrita, entre utilizar la posible recarga existente no alterando la responsabilidad hipotecaria si en la misma cupiere el nuevo importe concedido, utilizar la posible recarga existente y constituir por el nuevo importe concedido que exceda de la misma una nueva hipoteca, o prescindir de la recarga y constituir directamente una segunda hipoteca. Ahora bien, en los dos últimos supuestos nada impide que, en ausencia de terceros titulares de inscripciones o anotaciones posteriores a la hipoteca cuyo capital es objeto de ampliación (y de la nota marginal a que se refiere el último inciso del artículo 4.3 Ley 2/1994), las partes acuerden el mantenimiento de una única hipoteca en garantía de la obligación

única y uniforme que resulta de la modificación, aumentado para ello paralelamente su responsabilidad hipotecaria.

Por todo ello y en referencia al supuesto objeto de este expediente, es indiferente a efectos del derecho real de hipoteca que respecto de la nueva responsabilidad hipotecaria se pacte un interés máximo a efectos hipotecarios del 0,991% cuando el interés variable pactado obligacionalmente es el Euribor más un diferencial de 1,25 puntos, porque al ser el tipo ordinario variable, efectivamente podrá fijarse el tipo máximo hipotecario que se desee, incluso superior al diferencial (tope que parece insinuarse en el recurso); ya que lo relevante si se trata de establecer una hipoteca única es que el tipo máximo a efectos hipotecarios sea el 7,838% o sea el 0,911%, lo sea igual para todo el capital garantizado, dado que a una obligación única debe corresponderle una configuración hipotecaria única y uniforme.

En definitiva, no es admisible que el tipo máximo del interés a efectos de la fijación de la responsabilidad hipotecaria sea superior al límite fijado a efectos obligacionales a la variabilidad del tipo de interés, porque, como queda señalado, el carácter accesorio de la hipoteca imposibilita que se puedan garantizar obligaciones o importes no pactados y/o que nunca podrán devengarse.

Acerca de la posibilidad de practicar una inscripción parcial, en el sentido de inscribir de oficio por parte del registrador la ampliación de hipoteca, que se ha solicitado (o esa parezca la voluntad de las partes) se inscriba con carácter unitario con la hipoteca ya inscrita, como una segunda hipoteca independiente, modificando, a su vez, la primera en cuanto a sus condiciones financieras; como ya dijera la Resolución de 14 de mayo de 2015, no se considera posible si no es expresamente solicitada tal operación por el interesado.

II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 de DICIEMBRE DE 2021).

Registro de Coria

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DE TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo el carácter excepcional del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, que solo puede utilizarse en los supuestos en los que se haya dado una auténtica interrupción en la cadena de titularidades. Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial

de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del documento calificado, puede accederse a la inscripción.

No existe una verdadera interrupción del tracto ya que consta la formalización pública de los sucesivos documentos de adquisición desde el titular registral. La circunstancia de que algunos de estos títulos adolezcan de defectos, como señala el registrador, o que hayan sido objeto de anteriores calificaciones negativas, no justifica la utilización del procedimiento excepcional para la reanudación del tracto, siendo lo procedente presentar los títulos para su calificación e inscripción y, en su caso, tratar de subsanar tales defectos. No puede equipararse la extraordinaria dificultad para lograr la formalización pública de un documento con el supuesto que motiva el presente expediente, en el que el documento público ya está otorgado, si bien es defectuoso.

II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 de DICIEMBRE DE 2021).

Registro de Adeje

PROPIEDAD HORIZONTAL: OBRA NUEVA EN UNO DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS

Como cuestión previa, ha de recordarse que 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.

Respecto del fondo de la cuestión planteada, ciertamente, tratándose de una propiedad horizontal, la ampliación de la construcción de la vivienda objeto de la declaración formalizada en la escritura calificada comporta modificación de la configuración exterior del conjunto inmobiliario del que forma parte integrante dicha finca, así como de la superficie del referido elemento privativo, que deberá contar con el acuerdo adoptado por los propietarios en junta.

En el presente caso, según la descripción que se pretende hacer constar en el Registro, se pretende un incremento de la superficie privativa a costa de los elementos comunes de la división horizontal. En consecuencia (reiterando el criterio de la Resolución de 23 de marzo de 2018), se pretende una alteración del régimen jurídico de los elementos comunes, lo que es materia que compete a la comunidad, exigiéndose unanimidad en tanto en cuanto tal alteración implica una modificación del título constitutivo de conformidad con el artículo 17.6 de la Ley sobre propiedad horizontal.

II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 de DICIEMBRE DE 2021).

Registro de Adeje

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001

Como cuestión previa, no puede compartirse el reproche formulado por el recurrente al afirmar en su escrito de impugnación que la calificación registral impugnada carece de suficiente motivación. Del análisis de la misma resulta que se especifica el defecto que a juicio del registrador afecta a la escritura, los fundamentos en los que se apoya para esa calificación y señala el modo de subsanar tal defecto. Y, según el contenido de la calificación, el registrador fundamenta por qué considera que es necesario que el notario exprese que ha tenido a la vista copia autorizada de la escritura de poder.

De la interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001 por el Tribunal Supremo (Sentencia de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Se trata de dilucidar en este expediente si la expresión «título legítimo de representación» es suficiente, pues, como alega el recurrente, conforme a la Real Academia Española es sinónimo de documento auténtico o justificación jurídica auténtica, genuina y verdadera de la actuación en nombre de una persona. Y si, cuando más adelante se expresa que ese documento auténtico está «formalizado en escritura de poder», no cabe margen a la interpretación porque lo que se dice tener a la vista es la «escritura de poder» y conforme al artículo 221 del Reglamento Notarial la expresión «escritura» únicamente puede referirse a la «matriz» o la «copia autorizada» según explicita el propio legislador.

Precisamente para evitar presunciones, interpretaciones dispares o discusiones semánticas, este Centro Directivo ha afirmado que, habida cuenta de los efectos y especialmente la transcendencia que la Ley atribuye a la valoración notarial de la suficiencia de la representación, se impone un mayor rigor en la precisión técnica que debe siempre exigirse a todo documento notarial (cfr. artículo 148 del Reglamento Notarial). Por ello, 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 artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y el propio Reglamento Notarial para que dicho instrumento público produzca, por sí solo, los efectos que le son propios como título inscribible.

Se exige por tanto la constancia, por parte del notario autorizante que emite el juicio de suficiencia, de que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica, esto de la copia autorizada de la escritura (o directamente de la matriz si obrara en su protocolo), sin que basten referencias imprecisas como las relativas a «copia» de escritura o simplemente «escritura» que pudieran incluir medios insuficientes de acreditación como la copia simple o los testimonios. Tampoco puede considerarse suficiente el hecho de que el notario autorizante exprese que emite el juicio de suficiencia «previo examen del título público exhibido». Por último, la expresión «documentos fehacientes exhibidos», al margen del hecho de que se pueda predicar también de los testimonios de la copia autorizada de la escritura de poder, lo cierto es que se emplea en la escritura calificada para referirse a los datos identificativos de la sociedad poderdante y no a la escritura de apoderamiento. Debe por tanto confirmarse la nota de calificación.

II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 de DICIEMBRE DE 2021).

Registro de Vélez-Málaga nº 3

UNIDADES MÍNIMA DE CULTIVO: ART. 80 RD 1093/1997

La simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual.

La Dirección General de los Registros y del Notariado –cfr. Resoluciones de 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero y 15 de abril de 2013– acorde con los pronunciamientos jurisprudenciales, ha ido desarrollando una doctrina, asumiendo tal concepto de parcelación urbanística, siguiendo el proceso que han seguido las actuaciones para soslayar su prohibición y precisamente para protegerse de ellas, trascendiendo la estricta división material de fincas, la tradicional segregación, división o parcelación, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos. También ha señalado que la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la formación de nuevos asentamientos y, por tanto, la calificación de parcelación urbanística. Ni siquiera excluye esta posibilidad la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación, pues el elemento decisorio es la posible aparición de tales asentamientos, como cuestión de hecho, con independencia de que el amparo formal y legal de la titula-

ridad individual esté más o menos garantizado, se realice en documento público o privado o se haga de forma expresa o incluso tácita. En particular, en el marco de la legislación urbanística andaluza el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el presente caso, sin embargo, se plantea la cuestión de cuál debe ser la actuación del registrador cuando después de activar el procedimiento del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, la Comunidad Autónoma remite resolución declarando nula la división. Corresponde a la Administración agraria apreciar la posible concurrencia de las excepciones reguladas en el actual artículo 25 de la Ley 19/1995, sin perjuicio de los recursos que el interesado pueda oponer contra la resolución administrativa que se dicte, y que permitirán, en caso de recurso contencioso-administrativo, la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad. Dicho control por parte de la Administración agraria autonómica debe entenderse sin perjuicio del control de legalidad urbanística por parte de la Administración municipal y autonómica, tanto en el cumplimiento de los requisitos de parcela mínima determinada en planeamiento, como en el impedimento de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico al margen de la ordenación, lo que se manifestará en alguna de las formas de intervención administrativa previa antes expuestas.

Por ello, en este caso debe confirmarse la calificación a la vista de la resolución de la Administración competente, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada.

II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 de DICIEMBRE DE 2021).

Registro de Adeje

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001

Como cuestión previa, no puede compartirse el reproche formulado por el recurrente al afirmar en su escrito de impugnación que la calificación registral impugnada carece de suficiente motivación. Del análisis de la misma resulta que se especifica el defecto que a juicio del registrador afecta a la escritura, los fundamentos en los que se apoya para esa calificación y señala el modo de subsanar tal defecto. Y, según el contenido de la calificación, el registrador fundamenta por qué considera que es necesario que el notario exprese que ha tenido a la vista copia autorizada de la escritura de poder.

De la interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001 por el Tribunal Supremo (Sentencia de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de

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

Se trata de dilucidar en este expediente si la expresión «título legítimo de representación» es suficiente, pues, como alega el recurrente, conforme a la Real Academia Española es sinónimo de documento auténtico o justificación jurídica auténtica, genuina y verdadera de la actuación en nombre de una persona. Y si, cuando más adelante se expresa que ese documento auténtico está «formalizado en escritura de poder», no cabe margen a la interpretación porque lo que se dice tener a la vista es la «escritura de poder» y conforme al artículo 221 del Reglamento Notarial la expresión «escritura» únicamente puede referirse a la «matriz» o la «copia autorizada» según explicita el propio legislador.

Precisamente para evitar presunciones, interpretaciones dispares o discusiones semánticas, este Centro Directivo ha afirmado que, habida cuenta de los efectos y especialmente la transcendencia que la Ley atribuye a la valoración notarial de la suficiencia de la representación, se impone un mayor rigor en la precisión técnica que debe siempre exigirse a todo documento notarial (cfr. artículo 148 del Reglamento Notarial). Por ello, 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 artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y el propio Reglamento Notarial para que dicho instrumento público produzca, por sí solo, los efectos que le son propios como título inscribible.

Se exige por tanto la constancia, por parte del notario autorizante que emite el juicio de suficiencia, de que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica, esto de la copia autorizada de la escritura (o directamente de la matriz si obrara en su protocolo), sin que basten referencias imprecisas como las relativas a «copia» de escritura o simplemente «escritura» que pudieran incluir medios insuficientes de acreditación como la copia simple o los testimonios.

No obstante, en el presente caso no puede llegarse a la misma conclusión que en el caso de la citada Resolución de 22 de julio de 2021, toda vez que: se trata de un documento de poder australiano del que –como afirma certeramente el notario recurrente– circula el documento original con la firma de los otorgantes, y no copia auténtica; el notario afirma que ha tenido a la vista no sólo el «título legítimo de representación» sino también el «documento público de poder singular»; y da fe de la regularidad formal del documento después de haber emitido juicio de equivalencia respecto de la función de los notarios australianos. Por todo ello es indudable que el notario ha expresado bien la «reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada», de modo que ha dado perfecto cumplimiento a lo establecido en el apartado primero del artículo 98 de la

Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 de DICIEMBRE DE 2021).

Registro de Villajoyosa nº 1.

FINCA REGISTRAL: NÚMERO DE POLICÍA. FINCA REGISTRAL: EXPRESIÓN DE LA SUPERFICIE CUANDO NO FIGURA EN EL HISTORIAL REGISTRAL.

Esta Dirección General ya ha declarado que la certificación catastral es un documento hábil para acreditar circunstancias tales como el cambio de nombre o de número de la calle, siempre que no existan dudas de la identidad de la finca y sobre la base de lo dispuesto en los artículos 437 del Reglamento Hipotecario y 3, 11 y 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario (cfr. Resoluciones de 16 de mayo de 2012 y 19 de febrero de 2015). Parece evidente que, cuando exista tal identidad de la finca, la certificación catastral es el documento idóneo para acreditar la modificación del número, pues debe recordarse que según el apartado 2 del artículo 34 de la Ley del Catastro, dichos elementos, polígono y parcela, son definitorios de la propia cartografía catastral.

Una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Es cierto que no consta la superficie, y que este es un dato esencial para su identificación. Pero también es verdad que aparecen unos linderos, la referencia a la calle de su situación y el número de gobierno, y la alusión a unos elementos construidos en la misma. Por otro lado, del historial registral pueden resultar una serie de titularidades jurídico-reales que a lo largo del tiempo se han ido sucediendo sobre la finca. Todo ello nos conduce a concluir que la finca como tal objeto de derechos sí que ha accedido al Registro. Lo que ocurre es que no consta correctamente especificada su superficie.

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 cambio, no sería posible acudir a la vía excepcional del artículo 201.3.

En el caso de este recurso no resulta solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca conforme a su representación gráfica georreferenciada, pero esta solicitud puede considerarse implícita en el documento, ya que según el

criterio del apartado segundo, letra a), de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, lo que sucede en el caso que nos ocupa, ya que en la escritura se protocoliza, además de la certificación registral, el anexo de la referencia catastral que incorpora la georreferenciación del inmueble.

II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 de DICIEMBRE DE 2021).

Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 2

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO SEGUIDO CON PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL

En primer lugar conviene recordar que el recurso no es el medio adecuado para la revocación de una inscripción ya practicada. El principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales reconocido por el artículo 1.3.o de la Ley Hipotecaria exige que la rectificación de los asientos registrales sólo pueda practicarse por los medios establecidos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los tramites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales si debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, pues no se trata en este expediente de una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador calificar), sino de una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto.

La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular. En efecto, las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la nota recurrida, toda vez que las fincas se encuentran inscrita a nombre de terceros titulares que no han sido parte en el procedimiento, terceros que de manera indubitada quedarían afectados por la operación registral solicitada. No cabe, por tanto, en el seno del procedimiento registral apreciar si procede o no aplicar la doctrina del levantamiento del velo, ni tampoco procede, dentro del ámbito de la calificación registral, apreciar la concurrencia o no de buena fe en el titular registral. La Ley Hipotecaria, en relación con esta cuestión, lo contempla en el artículo 20, como supuesto excepcional.

II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 de DICIEMBRE DE 2021).

Registro de Vitoria nº 3

UNIONES DE HECHO: PACTO DE APLICACIÓN DEL RÉGIMEN DE GANANCIALES

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 tradujeran en el convenio entre convivientes las normas de la sociedad de gananciales.

Ciertamente, 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. Así pues, carece de sentido aplicar a las uniones extramatrimoniales el régimen legal supletorio de la sociedad de gananciales, incluso mediante pacto expreso de los convivientes.

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.

Además, como recuerda la misma Resolución de 7 de febrero de 2013, el documento donde consten los pactos será inscribible en el Registro de Parejas de Hecho, pero nunca perjudicarán a terceros. Tales consideraciones se expresan respecto de la Ley andaluza de parejas de hecho, pero, según la Resolución de 11 de junio de 2018 antes citada, deben considerarse también aplicables a la Ley 2/2003, de 7 de mayo, reguladora de las parejas de hecho, del País Vasco. No puede 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 (cfr. artículo 149.1. 8.a de la Constitución Española).

II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 de DICIEMBRE DE 2021).

Registro de Córdoba nº 3

RECURSO GUBERNATIVO: DOCUMEN TOS APORTADOS CON EL ESCRITO DE RECURSO

En relación con el defecto objeto de recurso, el recurrente aporta, en la fase de interposición de recurso para justificar su pretensión, documentación que acredita que el procedimiento se dirige contra quien compró al titular registral y se subrogó en el préstamo hipotecario lo que justificaría que existiera legitimación pasiva y que fuera procedente la expedición de la certificación de cargas. Sin embargo, tal documentación no puede ser tomada en consideración, en base al artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 de DICIEMBRE DE 2021).

Registro de Fregenal de la Sierra

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

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas 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 la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición de la colindante que se acompaña de informe técnico contradictorio. Resulta destacable que la oposición de la colindante se encuentra debidamente sustentada con plano elaborado por técnico, lo que pone de manifiesto el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas, en concreto sobre una determinada porción de terreno.

II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 de DICIEMBRE DE 2021).

Registro de A Coruña nº 6

HIPOTECA: PRÉSTAMOS A FAVOR DE EMPLEADO DE LA ENTIDAD BANCARIA. HIPOTECA: DOMICILIO A FECETOS DE NOTIFICACIONES

El artículo 2.4, en su letra a), de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, dispone que la misma no será de aplicación, entre otros, «a los contratos de préstamo (...) concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuya Tasa Anual Equivalente sea inferior a la del mercado, y que no se ofrezcan al público en general». Este precepto constituye un trasunto del artículo 3.2.b) de la Directiva 2014/17/UE, el cual excluye, de forma análoga, «los contratos de crédito concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuyas TAE sean inferiores a las del mercado, y que no se ofrezcan al público en general».

Entre otras cuestiones, en la referida Instrucción de 20 de diciembre de 2019 se hace referencia a «la situación en la que el préstamo sólo se entrega al empleado, que es el único que recibe el dinero prestado, destinándose el mismo a fines o atenciones exclusivos de él, y quedando la operación avalada por su cónyuge. En tal supuesto, parece que, puesto que el cónyuge o pareja de hecho sólo adquiere responsabilidades, pero no los beneficios derivados de las condiciones especiales del préstamo, sea aplicable al mismo la norma del artículo 2.1.a, en su condición de fiador o garante, con la doble consecuencia de aplicación respecto de dicho garante de las limitaciones que se derivan de las normas imperativas de la ley (arts. 23 al 25, principalmente), y de la obligatoriedad de autorización del acta previa». Y se añade que «por otra parte, la condición de pareja de hecho se puede ordinariamente acreditar mediante la inscripción en el correspondiente registro, pero no es éste el único procedimiento posible a tal efecto: esa inscripción produce efectos en la esfera administrativa, pero no en la civil o mercantil, por lo que debe también bastar con la manifestación motivada de la condición de pareja de hecho de los dos otorgantes».

La fijación del domicilio a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados tiene la doble finalidad de asegurar al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor, por un lado, y por otro, garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas. No obstante, como afirmó este Centro Directivo en Resolución de 7 de enero de 2014, debe tenerse en cuenta: a) que, atendida esa finalidad, la expresión «un domicilio» debe interpretarse no en el sentido de domicilio único sino en el de cierto y determinado –sin que tenga que ser necesariamente el domicilio real o habitual al que se refiere el artículo 40 del Código Civil-; y b) que la expresión de distintos domicilios puede facilitar en su día el desarrollo del procedimiento de realización de la hipoteca, y así ocurrirá en caso de que el deudor e hipotecante no sean la misma persona –Resolución de 5 de septiembre de 1998–, en el supuesto de pluralidad de hipotecantes –Resolución de 7 de febrero de 2001–, en el caso de hipoteca constituida inicialmente por una sola

persona sobre varias fincas con previsión de posterior transmisión de las fincas hipotecadas –Resolución de 9 de julio de 2001–, o, por ejemplo, en casos en que se habiten durante el mismo año distintas viviendas por temporadas. Por ello, no debe haber inconveniente en señalar más de un domicilio para notificaciones y requerimientos si con ello el deudor se entiende suficientemente defendido y el acreedor considera que se asegura así la posibilidad de realizar eficazmente dicho trámite esencial del procedimiento.

II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 de DICIEMBRE DE 2021).

Registro de Madrid nº 29

TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE: COPIAS DE LA ESCRITURA PRESENTADAS A INSCRIPCIÓN

Motiva el registrador su calificación en la Resolución de este Centro Directivo de 7 de enero de 2020. Pero, como bien alega el recurrente, el supuesto recogido en aquella es diametralmente distinto del concreto de este expediente. En el supuesto recogido por la citada Resolución la diferencia era sobre el contenido de la escritura: se modificaba la responsabilidad hipotecaria debida a una ampliación del préstamo no recogida en la primera copia; la copia electrónica no era coincidente con la matriz en el momento mismo de la expedición debido a una rectificación de un supuesto error cometido en la matriz o en la expedición de copia; las cuestiones que se plantearon fueron, en primer lugar, la relativa a calificación registral de la existencia de diferencias relevantes entre dos copias autorizadas que decían ser completas y exactas de una misma matriz; y la segunda, de carácter más específico, si la calificación registral podía tomar en consideración la existencia de tales diferencias cuando las dos copias autorizadas con contenido diferente habían sido presentadas simultáneamente bajo asientos de presentación distintos, estando ya caducado el asiento de presentación de la primera copia. Ahora, en el concreto supuesto de este expediente, no hay modificación alguna del contenido de la escritura salvo que, por el espacio de tiempo y la agilidad del tráfico y seguridad jurídica, se ha hecho presentación en el Registro de copia electrónica expedida instantes después del otorgamiento y antes de la extensión de la diligencia de incorporación de los testimonios de las transferencias ordenadas vía Banco de España; siendo que la emitida en formato de papel, al haber sido expedida tras la diligencia de incorporación de los medios de pago, es comprensiva de la citada diligencia. Pero es que, además, también a diferencia del supuesto de la Resolución de 7 de enero de 2020, en la que se habían causado dos asientos de presentación, ahora en el concreto supuesto, las copias han sido presentadas bajo un mismo asiento de presentación –asiento 200 del Diario 119 según consta en la nota de calificación– por lo que no ha lugar a entrar en la cuestión específica de si la calificación registral podía tomar en consideración la existencia de tales diferencias.

II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 de DICIEMBRE DE 2021).

Registro de Málaga nº 1

SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA DEL DEMANDADO: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN

Como ha reiterado este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Consecuentemente cuando el registrador suspende la inscripción por entender que en el testimonio del auto judicial existe obstáculo que impide el acceso al Registro, está actuando dentro del ámbito de sus facultades de calificación y no vulnera la obligación general de respeto y cumplimiento de las resoluciones judiciales.

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. Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. No cabe pues la inscripción, ni siquiera haciendo constar la posibilidad de rescisión. En la sentencia presentada a inscripción, nada consta sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ni sobre la forma ni efectividad de las notificaciones a partir de las cuales se cuentan dichos plazos.

Debe recordarse la doctrina emanada de este Centro Directivo respecto de la falta de competencia del registrador para apreciar la posible concurrencia de la mencionada fuerza mayor y por tanto para la fijación del plazo para el ejercicio de la acción de rescisión, cuestión que deberá ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia, correspondiendo por tanto al propio Juzgado la determinación del transcurso o no del oportuno plazo de la acción de rescisión.

II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 de DICIEMBRE DE 2021).

Registro de Málaga nº 4

PROPIEDAD HORIZONTAL: AGRUPACIONES Y DIVISIONES DE ELEMENTOS PRIVATIVOS

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la división o segregación y la agrupación de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los

distintos elementos privativos que la integran. La exigencia de ese consentimiento de los propietarios se fundamenta en dos consideraciones. Por una parte, una de tipo material, apreciable en toda situación fáctica de edificio en régimen de propiedad horizontal: el hecho de que tales operaciones puedan suponer alteraciones materiales en las cosas comunes y afectar al uso de servicios generales. Por otra, una consideración de tipo jurídico, vinculada al funcionamiento orgánico de la comunidad: el hecho de que, además, puedan suponer una alteración de las estructuras que sirven de base para fijar las cuotas de participación en la comunidad de propietarios. Ahora bien, el consentimiento que deben prestar a la división los restantes propietarios es un acto para el que se atribuye competencia a la junta como órgano colectivo de la comunidad. Y el artículo 17.6 de la Ley sobre propiedad horizontal exige para los acuerdos no regulados expresamente en el mismo precepto, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos, «la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación».Esta regla de unanimidad ha quedado flexibilizada después de las modificaciones llevadas a cabo en dicha Ley por la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, de modo que aquella Ley modificada regula la división, segregación o agregación de los pisos o locales y sus anejos en el artículo 10.3.b), conforme al cual requieren la aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, el consentimiento de los titulares afectados y la fijación de las nuevas cuotas de participación.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 12 de febrero de 2016) ha admitido la validez de las cláusulas por las que se permite la división, segregación, agrupación o agregación de elementos privativos sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios. Nada impide que puedan ir más allá, facultando inclusive a que se altere la estructura general del edificio siempre que no se menoscabe su seguridad, pues si puede la junta autorizarlo no constando en estatutos, también podrá haber quedado plasmada anticipadamente la voluntad de los propietarios en este sentido en el título constitutivo y dicha autorización conllevará todos los elementos necesarios para su ejecución, entendiéndose incluido, en su caso, el que se afecten elementos comunes no esenciales para la edificación, quedando conformada, tras la agrupación, la finca resultante como una unidad, si no arquitectónica, sí de destino. Y es que en todo lo que no es normativa imperativa, debe regir la voluntad de los interesados como resulta del último párrafo del artículo 396 del Código Civil.

II.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 de DICIEMBRE DE 2021).

Registro de Cartagena nº 3

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TRANSMISIONES DERIVADAS DE MODIFICACIONES ESTRUCTURALES DE SOCIEDADES

Como ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General en sus Resoluciones de 9 de octubre de 2014 y 17 de mayo de 2016, tales modificaciones estructurales de

las sociedades, a través de las operaciones de fusión, escisión total o parcial o cesión global de activos, producen, en sus respectivos ámbitos, una sucesión universal en un patrimonio, o en partes de patrimonio, de una sociedad por otra -cfr. artículos 22, 68, 69 y 81 de la Ley 3/2009, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles-. En todos estos supuestos la eficacia de la transformación respectiva se produce con la inscripción en el Registro Mercantil -cfr. artículos 47, 73 y 89.2 de la reseñada Ley 3/2009-, y con ello el efecto legal de la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, extinguidas, y también de las segregadas a favor de las sociedades beneficiarias. En su traslación al Registro de la Propiedad de estos negocios, resulta aplicable el artículo 16 de la Ley Hipotecaria.

La trasmisión ya se ha producido en virtud de la inscripción de la operación en el Registro Mercantil, cuyos asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Lo relevante es que el nuevo titular traslade al registrador de la Propiedad la voluntad de que se practique la inscripción a su favor del concreto bien o derecho de que se trate; que acredite que se trata de un supuesto de sucesión universal, y que identifique de modo claro el título traslativo, con expresión de todas las circunstancias que para la inscripción se reseñan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento, relativas a titulares, derechos y fincas (cfr. art. 21, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria), incluyendo los datos de su inscripción en el Registro de la Mercantil. El registrador no puede actuar de oficio sin aquella previa postulación. Por otro lado, en cuanto al requisito del tracto sucesivo, ningún inconveniente existe para aplicar en este ámbito el principio del tracto sucesivo en su modalidad de tracto abreviado o comprimido.

En la escritura de cancelación objeto de calificación, que origina el presente recurso no se menciona a la «Caja Rural Intermediterránea, Sociedad Cooperativa de Crédito», menos aún los negocios jurídicos por los que sus titularidades pasan a «Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito». Pero la consulta del Registro Mercantil permite comprobar que hay sucesión universal, en la personalidad jurídica de «Caja Rural Intermediterránea, Sociedad Cooperativa de Crédito» a «Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito».

II.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 de DICIEMBRE DE 2021).

Registro de Cáceres nº 2

REQUISITOS FISCALES: SUSPENSIÓN DE LA CALIFICACIÓN

En sentido amplio, la calificación registral abarca varios momentos sucesivos: en un primer momento, el registrador ha de calificar y decidir si practica o no el asiento de presentación en el Libro Diario de operaciones; en un segundo momento, a continuación del anterior, ha de calificar si concurre o no alguna causa legal por la que deba suspenderse la calificación sobre el fondo del documento, como podría resultar de la aplicación de los artículos 18, párrafo segundo, y 255 de la Ley Hipotecaria; y finalmente, pero siempre dentro del plazo legal para ello, ha de calificar en

su plenitud y de manera global y unitaria el documento presentado a fin de decidir si procede o no practicar los asientos correspondientes en los libros de inscripciones (véase Resolución de 24 de mayo de 2017). De ello se deduce que el artículo 254 de la Ley Hipotecaria impone un veto a cualquier actuación relativa al fondo de la calificación, si no se han cumplido previamente las obligaciones fiscales. Sólo se permite durante la pendencia de la acreditación del pago, exención o alegación de la no sujeción, la práctica del asiento de presentación, suspendiéndose mientras tanto la calificación y la inscripción.

II.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 17 DE DICIEMBRE DE 2021)

Registro de Madrid nº 8

DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN PROCESOS DE SEPARACIÓN Y DIVORCIO: NATURALEZA

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, al abordar la naturaleza jurídica del derecho de uso sobre la vivienda familiar lo procedente es considerarlo como un derecho de carácter familiar y, por tanto, ajeno a la distinción entre derechos reales y de crédito, ya que ésta es una clasificación de los derechos de carácter patrimonial, y el expresado derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda (cfr. artículo 96, último párrafo, del Código Civil). Tal carácter impone consecuencias especiales, como la disociación entre la titularidad del derecho y el interés protegido por el mismo, pues una cosa es el interés protegido por el derecho atribuido (en este caso el interés familiar y la facilitación de la convivencia entre los hijos y el cónyuge a quien se atribuye su custodia) y otra la titularidad de tal derecho, la cual es exclusivamente del cónyuge a cuyo favor se atribuye el mismo, pues es a tal cónyuge a quien se atribuye exclusivamente la situación de poder en que el derecho consiste, ya que la limitación a la disposición de la vivienda se remueve con su solo consentimiento. Además, el derecho de uso sobre la vivienda familiar integra, por un lado, un derecho ocupacional, y por otro, una limitación de disponer. No hay razón para excluir la posibilidad de que el juez, si estima que es lo más adecuado al interés más necesitado de protección en la situación de crisis familiar planteada y que no es dañosa para los hijos ni gravemente perjudicial para uno de los cónyuges (cfr. párrafo segundo del artículo 90 del Código Civil), apruebe la atribución del uso de la vivienda familiar a los hijos menores acordada por los padres. En tal caso sí sería necesario la aportación de los datos identificativos de los hijos (vid. Resolución de 19 de mayo de 2012).

Debe tenerse en cuenta que, desde el punto de vista de la legislación registral, uno de sus pilares básicos que permiten garantizar la oponibilidad y conocimiento de los derechos inscritos por parte de los terceros –y por ende, favorecer también la propia protección del titular registral–, es el denominado principio de especialidad o determinación registral, que consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, impone que los derechos que pretendan acceder al Registro deberán estar perfectamente determinados en sus aspectos subjetivos, objetivos y

contenido, incluyendo por tanto los límites temporales de su duración. Tratándose de derechos de vida limitada, como es el derecho de uso, una de las circunstancias que debe concretarse por los interesados es su duración o término, ya sea esta fija o variable. El art. 96 CC no permite establecer ninguna limitación a la atribución del uso de la vivienda a los menores mientras sigan siéndolo, porque el interés que se protege en ella no es la propiedad de los bienes, sino los derechos que tiene el menor en una situación de crisis de la pareja, salvo pacto de los progenitores, que deberá a su vez ser controlado por el juez.

En consecuencia, puede apreciarse de la doctrina jurisprudencial, en el marco del Derecho común, un diferente tratamiento del derecho de uso sobre la vivienda familiar cuando existen hijos menores, que no permite explícitas limitaciones temporales –si bien, resultarán de modo indirecto– que cuando no existen hijos o éstos son mayores, pues en este último caso, a falta de otro interés superior que atender, se tutela el derecho del propietario, imponiendo la regla de necesaria temporalidad del derecho. Ese alcance temporal del derecho de uso de la vivienda familiar se ha fijado del siguiente modo: «(...) la hija (...) resida en la misma con la madre hasta que se produzca una de las siguientes circunstancias: 1. Que la hija finalice la carrera universitaria que ha comenzado y que cursa en la actualidad. 2. Por el transcurso de cinco años a contar desde la sentencia que se dicte en las presentes actuaciones (...)». Es decir, uno de los eventos que van a determinar la extinción del derecho de uso de la vivienda familiar es que «(...) la hija finalice la carrera universitaria (...)» por lo que debe quedar perfectamente identificada. Y, esto es así, sin necesidad de entrar a valorar si la hija es meramente beneficiaria del derecho o titular del derecho de uso de la vivienda familiar.

II.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 17 DE DICIEMBRE DE 2021)

Registro de Guadix

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. DOBLE INMATRICULACIÓN: REQUISITOS PARA TRAMITAR EL PROCEDIMIENTO

La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados. El 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. 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, acompañada de georreferenciación contradictoria e informe técnico, contradictorios a los presentados por el recurrente, lo que revela un conflicto entre colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

Procede, en segundo lugar, resolver sobre la denegación del inicio del expediente de doble inmatriculación, respecto del cual, la calificación del registrador debe ser mantenida, pues como declaró este Centro Directivo en la Resolución de 10 de octubre de 2019, el primer requisito para iniciar la tramitación del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Si tras las investigaciones pertinentes, concluye que, a su juicio, no hay indicios de doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, sin perjuicio de la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente. Dicha calificación del registrador deberá ser motivada suficientemente.

II.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 17 DE DICIEMBRE DE 2021)

Registro de Vélez-Rubio

HERENCIA: FORMA DE ACREDITAR EL TÍTULO SUCESORIO EN LA SUCESIÓN INTESTADA

Esta Dirección General (cfr. las Resoluciones de 3 de abril de 1995, 8 y 22 de julio de 2005, 12 de noviembre de 2011, 12 y 16 de noviembre de 2015, 1 de junio de 2018 y 23 de enero de 2020, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente) ha puesto de relieve la sustancial diferencia, como títulos sucesorios atributivos o sustantivos, entre el testamento y el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato.

El testamento –y lo mismo en el contrato sucesorio– responde tanto al concepto de título material como formal, pues es ante todo un negocio jurídico mortis causa que expresa la voluntad del testador que es la ley de la sucesión y la que decide con plenos efectos el destino de los bienes constituyendo el título o causa de adquisición de los mismos, una vez que el llamamiento se completa con la aceptación y adjudicación de herencia (cfr. arts. 609 y 670 del Código Civil). El testamento es el fundamento mismo de la vocación o llamamiento del heredero y de la delación como elementos determinantes del fenómeno sucesorio. Y la copia auténtica del testamento representa el título formal necesario e insustituible para el acceso al Registro de la sucesión testamentaria porque en él figura la declaración de voluntad del testador como título material y formal a todos los efectos, junto con la correspondiente escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

Distinto significado tiene la declaración de herederos en la sucesión intestada.

No constituye el título material de la sucesión intestada, pues dicho título es la Ley. Sólo puede considerarse título formal en cuanto sirve de vehículo documental para el acceso al Registro y prueba o justificación de la individualización en la persona del heredero atendiendo a los diferentes órdenes y grados de llamamiento.

Por otra parte, desde el punto de vista formal, la doctrina de este Centro Directivo admite (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos») como suficiente a los efectos del Registro, en las inscripciones basadas en escrituras públicas de partición de herencia, la presentación de las primeras copias, testimonios por exhibición y traslados directos del testamento, o bien que figuren insertos en la escritura. Ahora bien, en el ámbito de la sucesión intestada, esta Dirección General ha entendido que puede inscribirse la partición si en la escritura se realiza un testimonio en relación de los particulares del documento necesarios para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. En efecto, la doctrina de este Centro Directivo es que «basta con que el Notario relacione los particulares del documento, los básicos para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad» (cfr. Resolución de 8 de julio de 2005, confirmada por la sentencia firme de 18 de diciembre de 2008 de la Audiencia Provincial de Teruel).

En el concreto supuesto, en la escritura de partición de herencia que se adiciona, cuya copia autorizada se presenta en el Registro, se hace expresión del llamamiento hecho en virtud de declaración de herederos abintestato en el Juzgado de Primera Instancia de Huércal Overa del 28 de julio de 1980 ante el juez indicado, donde fueron declarados herederos los dos hijos comparecientes, sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria de la viuda. En consecuencia, con esta reseña detallada bastaría para la inscripción del documento. Pero ocurre que en la escritura que se presenta, autorizada el día 7 de septiembre de 1989, literalmente se recoge lo siguiente: «los hechos expuestos se acreditarán mediante la presentación del correspondiente auto, que se acompañará a las copias que de la presente se libren», por lo que esta aseveración implica que es necesaria la presentación del documento para acreditar la declaración judicial de herederos abintestato.

II.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2021)

Registro de Oropesa del Mar nº1

REPRESENTACIÓN INDIRECTA: EFECTOS CIVILES Y REGISTRALES

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En este caso, el recurrente ha podido conocer, siquiera de forma escueta y ciertamente parca, las

razones impeditivas de la inscripción expresadas por la registradora, y ha podido alegar lo que a su derecho convenga; por ello procede entrar a examinar el fondo del recurso.

La interpretación del artículo 1.717 del Código Civil ha originado una evolución de la doctrina en la que se detectan esencialmente dos posturas diferentes con efectos muy dispares. Sancionada legalmente la eficacia plena de la relación directa entre el representante indirecto y el tercero, aspecto en el que no se plantean dificultades, el problema fundamental surge a la hora de delimitar los efectos entre el representado y el tercero. La jurisprudencia del Tribunal Supremo no ha dudado en atribuir efectos directos para el representado cuando el carácter ajeno de la gestión del representante indirecto ha quedado suficientemente acreditado (Sentencias de 1 de mayo de 1900, 10 de julio de 1.946, 17 de diciembre de 1959, 22 de noviembre de 1965, 2 de noviembre de 1970, 16 de mayo de 1983, 25 de febrero de 1994, 19 de junio de 1997, 18 de enero de 2.000 y 31 de octubre de 2003).

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

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

Es doctrina de este Centro Directivo que lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio que, a su vez, ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que sólo si el reconocimiento de dominio tiene la condición de título material transmisivo o declarativo del dominio puede acceder

al Registro de la Propiedad, y por ello es necesaria la expresión de la causa (cfr. Resolución de 19 de enero de 1994). De aquí resulta que el reconocimiento de dominio efectuado sin expresión de causa carece de virtualidad traslativa y no procede su inscripción. Pero en el supuesto en estudio no es esa la situación que se produce. La doctrina expuesta ha sido claramente corroborada en las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de mayo y 10 de junio de 2016.

II.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 01 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021).

Registro de Chiclana de la Frontera nº2

PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS DE USO 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 (siquiera sea presunta, como permite la regla 8 de tal precepto). Esta necesidad de unanimidad para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo se ha mantenido aun cuando las sucesivas reformas de la Ley sobre propiedad horizontal, entre las últimas por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que precisamente dio nueva redacción al artículo 17, han ido encaminadas a facilitar que los acuerdos alcanzados.

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.

Es indudable que esta nueva norma reduce la mayoría necesaria para adoptar el acuerdo que limite o condicione el alquiler turístico en el marco de la normativa sectorial que regule el ejercicio de la actividad de uso turístico de viviendas y del régimen de usos establecido por los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es cualquier alquiler en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística.

II.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 01 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021).

Registro de Oliva

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: CALIFICACIÓN REGISTRAL

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, 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).

En el presente caso, el titular registral colindante notificado no se opone, pero sí se opone el titular catastral colindante notificado. La alegación que formula el colindante catastral es excesivamente genérica pues manifiesta que lo adquirió en virtud de un documento privado extraviado y que la entrega de llaves se realizó por el administrador de la casa.

Pero no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando prueba escrita del derecho de quien formula oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa, pues se desvirtuaría la propia esencia del expediente, según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria. La Resolución de 23 de diciembre de 2020 declaró que no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar una eventual invasión de su finca, sin aportar documento alguno que fundamente tal alegación.

Resultando de la división documentada, parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo en la zona, debe iniciarse el procedimiento previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Por lo que, corresponde a la Administración agraria apreciar la posible concurrencia de las excepciones reguladas en el actual artículo 25 de la Ley 19/1995, sin perjuicio de los recursos que el interesado pueda oponer contra la resolución administrativa que se dicte, y que permitirán, en caso de recurso contencioso-administrativo, la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad. Dicho control por parte de la Administración agraria autonómica debe entenderse sin perjuicio del control de legalidad urbanística por parte de la Administración municipal y autonómica.

II.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 02 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021).

Registro de Aspe

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

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

superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados. El 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 la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante, a las que se suman las apreciaciones de la registradora según la superposición de representaciones gráficas. No procede, en definitiva, como pretende la recurrente, que la registradora en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

II.B.

PEDRO ÁVILA NAVARRO

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 4 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021)

Herencia: No pueden partirse con acervo común varias herencias con distintos herederos

Se trata de una escritura de aceptación y adjudicación de herencias en la que los herederos deciden hacer un acervo común con todos los bienes hereditarios y se los adjudican como tienen por conveniente. «Señala la registradora que no puede hacerse acervo común de las tres herencias porque no resultan herederos las mismas tres personas» (en una de las herencias solo uno es heredero). Dice la Dirección que podría formarse ese «acervo común» si fueran llamados los tres herederos en las tres herencias, aunque fuese de forma desigual; pero en otro caso, aunque los herederos mayores de edad pueden verificar la partición del modo que tengan por conveniente (art. 1058 C.c.), y los otorgantes, mayores de edad, pueden trasmitirse recíprocamente bienes por cualquier título adecuado (cfr. arts. 609, 618 y ss. y 1261 a 1263 C.c.), lo cierto es que el mero negocio particional no puede justificar cualquier transmisión patrimonial si no queda suficientemente causalizada, es necesaria una causa lícita y suficiente para todo negocio traslativo (cfr. arts. 1274 y ss. C.c.), que debe reflejarse en el Registro (arts. 9 LH y 51 RH).

R. 04.10.2021 (Notario Pedro-Antonio Vidal Pérez contra Registro de la Propiedad de Almodóvar del Campo) (BOE 03.11.2021).

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 4 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Hipoteca: Cancelación: La caducidad se cuenta desde el vencimiento total de la obligación

Reitera la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 29.09.2009, R. 10.01.2014, R. 10.05.2018, R. 09.07.2018 y R. 08.03.2019), en el sentido de que la caducidad del asiento de hipoteca tendrá lugar a los veintiún años desde el vencimiento de la obligación garantizada: los veinte de la prescripción de la acción hipotecaria (art. 128 LH) más el año añadido por el art. 82.5 LH. En este caso no habían transcurrido.

La Dirección hace un repaso de la cancelación de la hipoteca por caducidad, sea la pactada por las partes (que no era el caso, art. 82.2 LH), sea la legal; y dentro de esta última, la del art. 82.5 LH, por presunción de extinción del derecho garantizado (transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el

Registro), y la del art. 210.8.2 LH, por caducidad del asiento (veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía).

R. 04.10.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de León-1) (BOE 03.11.2021).

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Recurso gubernativo: Sólo 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 trataba de unas escrituras de herencias en las que se incluía la totalidad de unas fincas cuya mitad indivisa estaba sujeta según el Registro a una sustitución fideicomisaria que no se tuvo en cuenta. Según el recurrente y el notario autorizante, la calificación en su día de la cláusula testamentaria como sustitución fideicomisaria fue un error. Pero dice la Dirección que «los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (art. 1.3 LH); [...] la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, [...] bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos; [...] estando practicada la inscripción del año 2012 como una sustitución fideicomisaria, y no concurriendo al otorgamiento de la escritura de aclaración y rectificación los llamados como fideicomisarios, no puede causar la escritura inscripción en el Registro».

R. 05.10.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrelodones) (BOE 03.11.2021).

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.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Urbanismo: Actuación de la preferencia del embargo por gastos de urbanización

En procedimiento de apremio, desierta la subasta inicial, se adjudicó una finca a la junta de compensación de determinado sector, en calidad de acreedora por los gastos derivados de proceso de urbanización; la finca estaba gravada con una hipoteca con anterioridad a la anotación de embargo practicada en el procedimiento; se ordena la cancelación de la hipoteca, dado que las obligaciones derivadas de los planes de ordenación urbanística, concretamente las derivadas de la urbanización de

la unidad de actuación, son obligaciones de carácter real, que dan una preferencia de cobro sobre el bien afectado, semejante a una hipoteca legal, desarrollada registralmente en el art. 19 RD. 1093/1997. La registradora opone como defecto que el acreedor hipotecario no ha sido «correctamente notificado sobre el alcance que el procedimiento de apremio tenía respecto a su titularidad registral». La Dirección explica que «los créditos derivados de los gastos de urbanización, en caso de impago, se hacen efectivos a través del correspondiente procedimiento de apremio, ya judicial, ya administrativo; uno de los trámites de dicho procedimiento de apremio es la práctica de una anotación preventiva de embargo que determine de forma concreta el importe objeto de reclamación; para que dicha anotación pueda gozar de la prioridad registral que deriva de la inscripción de la afección por costes de urbanización será preciso que se realice la oportuna notificación a los eventuales titulares de derechos inscritos o anotados sobre la finca entre la fecha de inscripción del proyecto de equidistribución en la que se hizo constar la afección prevista en el art. 19 RD. 1093/1997 y la de presentación del mandamiento por el que se ordena la práctica de la anotación de embargo». Sin embargo, en el caso concreto «existen otras actuaciones en el expediente de apremio de las que sí resulta que el acreedor hipotecario tuvo conocimiento de que se estaba tramitando una ejecución que podría tener como consecuencia la cancelación de su inscripción de hipoteca».

R. 05.10.2021 (Junta de Compensación contra Registro de la Propiedad de Segovia-1) (BOE 03.11.2021).

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Vivienda familiar: La manifestación del art. 91 RH debe referirse inequívocamente a un hecho

«Mediante la escritura cuya calificación es objeto de impugnación se formaliza la venta de una vivienda por los seis copropietarios de una vivienda (dos de ellos casados, dos viudos, un divorciado y el restante soltero), quienes declaran que no se encuentran «en situación alguna que implique la necesidad legal de recabar el consentimiento ajeno para esta operación». La Dirección, citando la R. 06.03.2020, 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 la genérica afirmación, [...]; igual que no sería suficiente, por ejemplo, la mera afirmación de que el acto dispositivo cumple todos los requisitos legales».

R. 05.10.2021 (Notario Ildefonso Sánchez Prat, contra Registro de la Propiedad de Barcelona-11) (BOE 03.11.2021).

Ver R. 28.07.2021 y su comentario.

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE 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 acta notarial, la registradora suspende la inscripción a la vista de diversos escritos de oposición. La Dirección considera justificadas las dudas, dada la diversa documentación aportada por los interesados (Confederación Hidrográfica del Júcar, informe presidente de la Confederación sobre afección al dominio público hidráulico; titulares de la parcela catastral colindante, planos topográficos elaborados por técnicos y dos actas notariales de presencia; Consellería d'Agricultura, informe técnico de posible afección a dominio público por afección de una vía pecuaria; Ayuntamiento, informe de la arquitecta técnica municipal, también sobre afección de una vía pecuaria; titulares catastrales de la parcela colindante, título de propiedad); pero precisa que ante esas dudas «lo procedente es la denegación de dicha inscripción (y no suspensión, como consta en la calificación) y podrá acudirse al expediente de deslinde regulado en el art. 200 LH (tal y como prevé para estos casos el art. 199 LH), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 LH)».

R. 05.10.2021 (Monte Capsades, S.L., y César Morcillo, S.L., contra Registro de la Propiedad de Benissa) (BOE 03.11.2021).

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Inmatriculación: Dudas fundadas del registrador sobre invasión del dominio público
Inmatriculación: Debe acreditarse la adquisición anterior en un año al título principal
Inmatriculación: La aportación a la sociedad de gananciales es título apto para la inmatriculación
Inmatriculación: La antigüedad del título previo se cuenta desde el momento de la adquisición
Título inscribible: El testimonio de copia autorizada solo es admisible para documentos complementarios
Impuestos: Justificación de cumplimiento fiscal aun con suspensión del plazo por covid-19

Se pretende la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH; se debaten en el recurso varios defectos señalados por el registrador:

–«Dudas acerca de la posible invasión de una vía pecuaria, que constituye dominio público, por las fincas cuya inmatriculación se pretende». Se confirman estas dudas, dada la oposición de la Administración (Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León e información aportada por la Gerencia Territorial de Catastro).

–No resulta acreditada la adquisición por parte de la vendedora al menos un año antes del otorgamiento de la escritura de venta, pues adquirió en liquidación de la disuelta sociedad conyugal con su difunto esposo y herencia de éste, que falleció

más recientemente. En efecto, «el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia» (ver arts. 657 y 404 C.c.).

–«El testimonio parcial de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia que se ha aportado para acreditar la adquisición previa por el transmitente de las fincas a inmatricular no puede servir como título principal de la inscripción», es necesario aportar una copia autorizada. Según la Dirección, aunque conforme al art. 144 RN, los testimonios tienen la consideración de instrumento público, lo que ha llevado a que la copia autorizada de las escrituras pueda ser sustituida por la fotocopia autenticada de la misma, para su acceso al Registro, siempre que se trate de su toma en consideración como documento complementario (cfr. R. 15.01.1960, R. 29.09.1993, R. 05.01.2002 y R. 05.09.2002), no obstante, cuando se trata de obtener la inscripción del título se niega a los testimonios esa eficacia sustitutiva respecto de la copia autorizada testimoniada; pues el art. 3 LH exige «escritura pública» y esta condición solo concurre en la matriz y en las copias autorizadas (art. 221 RN), no en los testimonios por exhibición de la misma o su fotocopia autenticada (ver también art. 33 RH).

–No se acredita el pago del impuesto, o la exención o no sujeción, respecto a la escritura de herencia señalada como título previo. La Dirección confirma este defecto (ver art. 254.1 LH); sin que el hecho de que por razón del estado de alarma declarado con motivo de la pandemia por covid-19 se suspendiesen los plazos administrativos, entre ellos el plazo durante el cual el sujeto pasivo debe autoliquidar su impuesto, afecte a que para practicar la inscripción deba acreditarse dicha autoliquidación y pago, «que se exige con independencia de que el deudor tributario haya cumplido o no su obligación de realizar la autoliquidación del impuesto en plazo».

R. 05.10.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Roa) (BOE 03.11.2021).

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 5 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Rectificación del Registro: La errónea ubicación de las fincas debe rectificarse conforme al art. 3 RH
Urbanismo: La reparcelación no puede modificar el término municipal ni la ubicación de las fincas

Se trata de una reparcelación aprobada por un solo ayuntamiento y que comprende algunas fincas que según el Registro están situadas en otro término municipal. La Dirección confirma que o bien la parcelación debe ser aprobada por ambos ayuntamientos o bien debe rectificarse en el Registro el dato la situación de las fincas, conforme a lo dispuesto en el art. 3 RH; «el proyecto de reparcelación no es el cauce adecuado para la rectificación del término municipal o de la ubicación de determinadas fincas y su constancia registral».

R. 05.10.2021 (Construcciones y Auxiliar de Ferrocarriles, S.A., contra Registro de la Propiedad de Tolosa-2) (BOE 03.11.2021).

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 6 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE 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, «practicadas siete anotaciones de embargo cautelares en el Registro de la Propiedad, derivadas de un procedimiento de derivación de responsabilidad solidaria conforme al art. 42.2.a L. 58/17.12.2003, General Tributaria, solicita el recurrente se declare la nulidad de los asientos al entender que se han practicado erróneamente y, subsidiariamente, se rectifiquen los mismos, de modo que las anotaciones solo recaigan sobre cuatro fincas y no sobre siete, por considerar que la medida cautelar es desproporcionada en relación con la valoración de los bienes».

R. 06.10.2021 (Inversiones y Desarrollos Abellán, S.L., contra Registro de la Propiedad de Murcia-8) (BOE 03.11.2021).

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.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 6 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Propiedad horizontal: Validez de la cláusula estatutaria de libre división de elementos privativos

Se trata de una escritura en la que se segregan cuatro locales de determinada finca en una propiedad horizontal cuyos estatutos permiten la división por los propietarios por sí solos. El registrador considera necesaria la aprobación de la junta por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación (art. 10.3.b LPH). Pero la Dirección reitera la doctrina sobre validez de estas cláusulas de libre división, agrupación, etc., tanto de la propia Dirección (R. 12.02.2016) como del Tribunal Supremo (S. 15.11.2010 y S. 25.02.2013); doctrina cuyo fundamento sigue siendo el mismo con la nueva normativa introducida por L. 8/26.062013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas: el hecho de que se flexibilice el régimen legal de mayorías para acuerdos división, segregación, etc. «exceptuando la regla de la unanimidad en casos en que no se considera justificada, no impide que se configure voluntariamente de forma expresa un régimen aún más flexible, habida cuenta de la prevalencia del principio de autonomía de la voluntad».

R. 06.10.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Adeje) (BOE 03.11.2021).

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 6 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03

DE NOVIEMBRE DE 2021).

Notas marginales: Las de referencia no pueden cancelarse, pero sí hacerse constar otras modificaciones

En su día, practicada anotación preventiva de reposición de la legalidad sobre los distintos elementos privativos de un edificio en propiedad horizontal, se hizo por nota marginal una referencia a esas anotaciones por nota marginal en la finca matriz; por instancia privada se solicita ahora la cancelación de dicha nota marginal por haberse cancelado las anotaciones preventivas. «El registrador deniega la cancelación por considerar que se trata de una mera nota marginal de referencia, no susceptible de cancelación», La Dirección señala la diferencia entre las notas marginales principales, como son las notas marginales de modificación jurídica y las sucedáneas de asientos principales, y notas de mera referencia, también llamadas de oficina, para relacionar diversos asientos; «las primeras están sometidas normalmente a caducidad, y no así las segundas; solo las primeras pueden ser objeto de cancelación en sentido estricto, pues las notas marginales de referencia se limitan a expresar la relación de un asiento con otro u otros practicados. Esto no impide, como solicita la recurrente, que se haga constar una nueva nota marginal de referencia en la que se diga que en el folio de las fincas independientes se ha cancelado la referida anotación preventiva».

R. 06.10.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ferrol) (BOE 03.11.2021).

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 8 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Derecho de superficie: Determinación de la parte de finca afectada y del contenido del derecho
Representación: Constancia de la inscripción en el Registro Mercantil de los poderes de inscripción obligatoria

Se trata de una escritura de constitución de derecho de superficie sobre parte de una finca registral. El registrador señala dos defectos, que trata la Dirección:

–«No consta debidamente delimitado el objeto del derecho de superficie» (coordenadas de la parte afectada en formato GML, las de la finca total, técnico que firma los planos protocolizados y «medidas complementarias» o «medidas compensatorias» que debe realizar la superficiaria). La Dirección en primer lugar reitera su doctrina sobre la posibilidad de constituir un derecho de superficie sobre parte de una finca registral (R. 28.11.2019) y entiende que en el caso concreto esa parte «se encuentra claramente determinada en el título con la incorporación de plano georreferenciado y un listado de coordenadas de las que resulta la ubicación indubitada de la porción sobre la que se constituye el derecho». Y, como en la obra nueva, no es exigible un fichero en formato GML (Res. conjunta DGRN y Dirección General del Catastro 26.10.2015), ni que el plano o listado de coordenadas deba estar suscrito por técnico o deba contar con la firma legitimada notarialmente (que solo se exige para la obra nueva). En cuanto a la previa georreferenciación de la finca, como es

doctrina de la Dirección, «solamente será exigible cuando existan dudas de que la porción de finca delimitada con coordenadas sobre la que recae el derecho se ubique efectivamente en la finca registral», y el registrador no ha indicado dudas al respecto. Finalmente, se trata de la construcción y explotación de una planta de generación de energía fotovoltaica, con una serie de medidas para preservar los recursos naturales y el medio ambiente, pero no puede decirse que la indeterminación de estas medidas suponga una indeterminación del derecho de superficie concedido, «en la escritura quedan determinados todos los elementos del mismo legalmente exigibles para la inscripción del derecho real»

–No se acredita la existencia y vigencia de la representación alegada por cuanto no consta la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de poder ni se identifica la persona que ha conferido el apoderamiento. La Dirección confirma la calificación registral en este punto (ver R. 05.02.2020; cita también las S. 645/23.09.2011, S. 643/20.11.2018, 661/22.11.2018, y 378/.01.06.2021, sobre interpretación del art. 166 RN): «Tratándose de poderes inscritos en el Registro Mercantil, se presume la exactitud y validez de los asientos del Registro (cfr. art. 20 C. de c.); pero tratándose de poderes no inscritos, no puede invocarse dicha presunción, por lo que la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder».

R. 08.10.2021 (Ictio Solar, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Torrijos) (BOE 03.11.2021).

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 13 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Rectificación del Registro: Dudas no justificadas del registrador en el expediente del art. 201 LH

«Presentada el acta notarial prevista en los arts. 201 en relación con el 203 LH, en la que se solicita la expedición de certificación prevista en dichos preceptos, la misma es objeto de suspensión por estimar la registradora la existencia de dudas de que la alteración pretendida en realidad no es una rectificación de la descripción sino que en realidad se trataría de un negocio traslativo encubierto, dada la gran diferencia de superficie entre la cabida inscrita y lo que se pretende reflejar, la procedencia de la finca por segregación y las diferencias superficiales entre el Registro y el Catastro en las fincas colindantes y en la matriz de la que proceden, apuntando la posibilidad de una doble inmatriculación». Dice la Dirección que «las dudas manifestadas en este caso no justifican por sí mismas la suspensión del procedimiento, en el que, además, siempre pueden practicarse las diligencias adicionales oportunas para disipar tales dudas. Por ello lo procedente en estos casos es la expedición de la certificación solicitada con exposición de los indicios apreciados que pueden dar lugar a dudas de identidad, permitiendo la continuación del procedimiento en el que se deberán practicar las diligencias correspondientes a la vista de tales indicios».

R. 13.10.2021 (Notario Pedro-Carlos Moro García contra Registro de la Propiedad de Manresa-1) (BOE 12.11.2021).

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 13 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Rectificación del Registro: Dudas justificadas del registrador en el expediente del art. 199 LH

«Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de una representación gráfica catastral solicitada en un acta notarial. Una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH, el registrador suspende la inscripción a la vista de la oposición formulada por el Ayuntamiento como titular colindante, en la que manifestaba que, atendiendo a los planos de concentración parcelaria, se puede invadir suelo que está destinado a viales y espacios públicos». La Dirección confirma que de los datos y documentos que obran en el expediente resulta evidente la posibilidad de invasión del dominio público, por lo que la inscripción debe ser denegada (no suspendida como figuraba en la nota registral), «sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada», cuyo contenido no puede ser objeto del procedimiento para la inscripción de la representación gráfica o del recurso contra la calificación (cfr. arts. 199 y 200 LH).

R. 13.10.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Castropol) (BOE 12.11.2021).

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 13 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Concurso de acreedores: Cancelación de hipotecas anteriores sobre fincas del concursado vendidas

En procedimiento concursal se autorizó la venta directa de una finca, que se formalizó en escritura pública y se inscribió; ahora en mandamiento dictado en el mismo procedimiento se ordena la cancelación de las hipotecas que gravan la finca. El registrador entiende que es necesario que el acreedor privilegiado (Agencia Estatal de Administración Tributaria) consienta la transmisión por debajo del tipo de subasta (art. 210 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal); de lo contrario, se entiende que hay subsistencia del gravamen, con acumulación de deudores en caso de créditos tributarios, conforme al art. 212 RDLeg. 1/2020. La Dirección reconoce que para cancelar como consecuencia de la venta las hipotecas anteriores al concurso es preciso que los acreedores con privilegio especial, como son los hipotecarios, hayan tenido la participación legalmente exigible. Pero en el caso concreto, la venta se autorizó atendiendo a la comunicación de la insuficiencia de la masa activa para hacer frente a los créditos contra la masa que podrían generarse de continuar el concurso (art. 176 bis L. 22/2003, hoy 473 y ss. RDLeg. 1/2020), el juez hace referencia expresa a la falta de oposición de la Hacienda Pública, o la oposición por motivos formales que se rechazaron, de manera que devino firme la resolución; y, «si en el procedimiento judicial se ha considerado que se habían cumplido los requisitos que la Ley Concursal prevé para que se pueda llevar a cabo la cancelación de las hipotecas existentes sobre la finca, entendiendo que los acreedores con privilegio especial afectados han

tenido la intervención adecuada en el proceso concursal, excede de las facultades de calificación que el art. 100 RH otorga a los registradores, el discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos».

R. 13.10.2021 (Grupo Isolux EPC, S.L., contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes - 1) (BOE 12.11.2021).

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Herencia: Interpretación de la voluntad del testador por la misma heredera

Se trata de una escritura de herencia; el causante había instituido heredera a su hermana «mientras permanezca en estado de soltera»; ahora la heredera acredita que tanto al tiempo del testamento como al de la muerte del causante su estado era de divorciada, e interpreta el testamento en el sentido de que «el testador quiso nombrarla heredera en tanto no contrajese nuevo matrimonio, confundiendo su estado de divorciada con el de soltera». La Dirección señala que en realidad hay dos cuestiones, la de interpretación de la cláusula y la de si esa interpretación la puede hacer la heredera por sí sola, partiendo siempre del tenor del art. 675 C.c. En cuanto a lo primero, «tiene indudable sentido la interpretación hecha por la heredera; [...] de considerarse la exigencia literal del 'estado de soltera', la imposibilidad del cumplimiento de la condición, por aplicación del art. 792 C.c., llevaría a que se tuviera por no puesta; [...] resulta aventurado considerar la suposición de que el testador pudiera ignorar que su hermana designada heredera estaba divorciada diez años antes del otorgamiento del testamento y él creyera que estaba soltera; pero en caso de que tuviera ese error, hay que recordar que el art. 767 C.c. establece que la expresión de causa falsa en la institución de heredero se tendrá por no escrita; [...] en consecuencia, solo queda la interpretación lógica». Sobre lo segundo, «no cabe otra interpretación y, por tanto, no resulta forzada; por ello, puede hacerla la llamada como heredera; otra cosa sería el caso distinto de una interpretación forzada o que presentara complejas facetas o distintas posibilidades resultantes de la interpretación, que abocaría a compartirla con otros llamados para el caso de no cumplirse la condición o a una resolución judicial». Por lo que estima el recurso.

R. 14.10.2021 (Notario José-María Carrau Carbonell contra Registro de la Propiedad de Valencia-10) (BOE 12.11.2021).

La Dirección cita varias sentencias y resoluciones que ella misma resume: «Recapitulando, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., por todas, R. 29.06.2015), que del art. 675 C.c. resulta el entendimiento de las cláusulas conforme al sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador; que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador, esto es, sentido espiritualista de las disposiciones; que, recogiendo la doctrina asentada por la S. 01.12.1985, en la interpretación de los actos testamentarios, la principal finalidad es investigar la voluntad real, o al menos probable del testador

en sí misma, sin que pueda ser obstáculo la impropiedad o lo inadecuado de los términos empleados, siempre que aquella voluntad resulte de las circunstancias, incluso externas del testamento, y de completar aquel tenor literal con el elemento lógico, el teleológico y el sistemático; y que el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias».

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Separación y divorcio: Los negocios de carácter familiar son inscribibles en virtud de transacción de los cónyuges

En convenio de divorcio se había llegado a determinados acuerdos económicos entre los cónyuges (pago por el ex marido de determinadas cantidades como compensación por exceso de adjudicación de una vivienda y como pensión de alimentos para sus hijos); reclamado judicialmente el cumplimiento de estas obligaciones, los cónyuges llegan a una transacción de dación en pago de la misma vivienda; se presenta ahora en el Registro el auto de aprobación judicial del acuerdo de transacción. La registradora suspende la inscripción porque considera que es necesario otorgar escritura pública (art. 3 LH), por ser el acuerdo transaccional un documento privado que no deja de serlo por la homologación judicial; «y solo el convenio regulador se considera título inscribible en materia de liquidación del régimen económico matrimonial y de adjudicación de la vivienda habitual, como consecuencia de la separación y divorcio (arts. 90, 91 y 103 C.c.), lo cual no puede hacerse extensivo a otros negocios jurídicos celebrados entre los ex cónyuges». Aunque tal es la doctrina de la Dirección (cita la R. 06.09.2016), también lo es que «el convenio matrimonial puede ser título inscribible en aquellos negocios que puedan tener carácter familiar»; y en el caso concreto «ha quedado acreditada la conexión del acuerdo transaccional con la liquidación de régimen económico matrimonial derivada del proceso de divorcio previo de las partes».

R. 14.10.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Igualada-1) (BOE 12.11.2021).

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Anotación preventiva de embargo: Actuación en el procedimiento de apremio fiscal contra herencia yacente

Se trata de «la negativa de la registradora a practicar una anotación preventiva de un embargo ordenado en un procedimiento administrativo de apremio seguido contra la herencia yacente del titular registral de la finca embargada»; la negativa se basa principalmente en la necesidad de nombrar un defensor judicial que represente los intereses de la herencia yacente, dado que no se había dirigido el procedimiento contra algún heredero identificado personalmente (arts. 790 y ss. LEC). La Dirección repite su doctrina en ese sentido, basada en la S. 03.03.2011 (y en la S.TC

26/24.02.2020, carácter excepcional de las notificaciones por edictos). Pero en el caso concreto resalta que se trata de un procedimiento administrativo de apremio, por lo que habrán de tenerse en consideración algunas normas especiales dirigidas a la adecuada protección de los intereses de la herencia yacente y que no consta que se hayan cumplido: así, el art. 127 RD. 939/29.07.2005, Reglamento General de Recaudación, sobre notificación al sucesor del requerimiento para el pago, y el art. 45.3 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, sobre dirección o continuación del procedimiento de recaudación de las deudas pendientes contra los bienes y derechos de la herencia, pero entendiendo las actuaciones con quien ostente la administración o representación de esta.

R. 14.10.2021 (Diputación Provincial de Segovia contra Registro de la Propiedad de Segovia-3) (BOE 12.11.2021).

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.

Además, a la vista de la S. 03.03.2011, la Dirección completa ahora su doctrina para estos casos, distinguiendo dos posibilidades:

«a) Que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio.

»b) Que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado art. 150.2 LEC.

»Debe recordarse a este respecto que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal.»

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Opción de compra: Requisitos del ejercicio unilateral
Calificación registral: Motivación insuficiente

Se trata de una escritura de ejercicio unilateral de opción de compra a la que el registrador objeta que no resulta acreditado el cumplimiento de lo dispuesto en la escritura de concesión de la opción. Dice la Dirección que «la nota de calificación es totalmente insuficiente, pues no se expresa en ella los extremos del pacto sobre ejercicio del derecho de opción de compra que –a juicio del registrador– han quedado incumplidos, sin que en el informe pueda subsanarse esta carencia –como pretende el registrador–, pues el recurrente no ha tenido posibilidad de contradicción. Esto no obsta a que se pueda emitir una nueva nota de calificación con motivación suficiente,

sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudiera incurrir el registrador por contradecir la exigencia legal de que la calificación sea global, unitaria y motivada (arts. 19 bis y 258 LH)».

R. 14.10.2021 (Nunmic Investing Team, S.L., contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 12.11.2021).

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Calificación registral: Debe entenderse pedida la inscripción de todos los actos comprendidos en el documento presentado

Se trata de una escritura en la que se declara el derribo de dos fincas registrales, piso alto y planta baja, únicos elementos privativos de la matriz registral, que constituye una propiedad horizontal de facto.

–En primer lugar, la Dirección entiende que no es necesario que se solicite expresamente el cierre registral de las dos fincas independientes y la cancelación de sus historiales registrales, pues, como se ha dicho en múltiples ocasiones, «la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas (R. 12.01.2012)», aun partiendo de que «el registrador no ha de actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados» (ver, por ejemplo, R. 13.02.2012 y R. 14.07.2016).

–Por otra parte, para inscribir una base gráfica de la finca matriz con un pequeño defecto de cabida, el consentimiento del colindante puede presumirse en este caso,, puesto que es el mismo titular que el otorgante del título.

R. 14.10.2021 (Notario Jorge-Antonio Milz Ramón contra Registro de la Propiedad de Valencia-5) (BOE 12.11.2021).

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Herencia: Es necesario aportar los títulos sucesorios aun cuando se aportaran antes a un procedimiento judicial
Herencia: Sustitución vulgar: Forma de acreditar la efectividad de la sustitución

Se trata de un acta de protocolización de un auto del juez de primera instancia, relativo a la homologación de la transacción judicial sobre un cuaderno particional.

–La Dirección confirma que es necesario acompañar copia autorizadas del testamento, original del certificado de defunción y certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (arts. 14 y 3 LH y 76 y 78 RH).

–También, que es necesario acreditar la sustitución en favor de los tres nietos designados sustitutos como descendientes del hijo premuerto, por ejemplo, con el libro de familia o el testamento del premuerto.

–Y entiende que no puede alegarse en contra de las conclusiones anteriores el que la documentación que se solicita ya fue aportada al procedimiento judicial correspondiente y revisada por el Jugado competente, que la consideró suficiente; respecto al título sucesorio, porque es necesaria la presentación, según los artículos citados; y en general, porque «se trata de una homologación de un acuerdo transaccional, por lo que el auto protocolizado carece del contenido y los efectos propios de las sentencias; [...] se limita a «homologar la transacción, [...] pero no se ha llevado a cabo una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes no alterándose el carácter privado del documento (arts. 1809 y ss. C.c. y 19 y 209 LEC)».

R. 15.10.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Roa) (BOE 12.11.2021).

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021).

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

La R. 11.09.2017 reiteró la doctrina indicada en un caso en que la titular que compró una finca afirmando su carácter ganancial, finca que se inscribió con tal carácter, pretendía la rectificación a privativa alegando en una nueva escritura que el matrimonio se regía por el régimen de separación. Ahora vuelve a presentarse la misma escritura acompañada de una serie de documentos (sobre la vida laboral y expedición del número de seguridad social inglesa, pasaporte, recibos de IBI, de pago de gastos de comunidad, demandas presentadas, certificados de nacimiento de sus hijos, etc.) que, según la registradora, «no constituye documentación auténtica que acredite fehacientemente lo manifestado –la vigencia del régimen económico matrimonial británico en el momento de la adquisición»). La Dirección, aun reiterando (con, por ejemplo, la R. 27.02.2020) que «la facultad de reiterar la presentación del mismo título y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada», sin embargo admite el recurso «en caso de que el título se presente acompañado por nueva documentación con finalidad subsanatoria, como acontece en este caso». Pero vuelve a reiterar que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH), que no se ha producido un error en la inscripción que se practicó en su día (art. 212 LH) y que no se prueba en forma fehaciente el régimen económico vigente en el momento de la adquisición del bien; por lo que la rectificación pretendida requiere el consentimiento del marido cotitular o resolución judicial en procedimiento contra él.

R. 15.10.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial - 3) (BOE 12.11.2021).

II.B23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la sentencia dictada en procedimiento contra persona distinta del titular registral
Calificación registral: El defecto en trámites procesales debe presumirse subsanable

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 14.09.2017). En este caso, «como consecuencia de haberse declarado nula por abusiva la cláusula de vencimiento anticipado que ha dado lugar a una ejecución hipotecaria, se ordena la cancelación de una inscripción de adjudicación, así como la nulidad de todas las actuaciones judiciales desde el auto despachando la ejecución»; pero la finca se encuentra inscrita a nombre de un tercero, una sociedad a la que la entidad ejecutante transmitió la finca por título de aportación social. Tampoco aprecia la Dirección las alegaciones del demandante sobre la relación de la ejecutante con la sociedad a la que aportó la finca (socio único) y la doctrina del levantamiento del velo, porque el presupuesto necesario de esta doctrina es que medie una decisión judicial en el procedimiento. Sin embargo la Dirección precisa también que el defecto debe calificarse como subsanable, «la regla general es la subsanabilidad de los trámites procesales, dada la limitación de las causas de nulidad de los actos procesales (S.TC 79/17.04.2012)».

R. 15.10.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-6) (BOE 12.11.2021).

Sobre el tracto sucesivo de varios actos inscribibles, ver R. 10.04.2017, a la que la propia Dirección suele remitirse, y su comentario. Ahora la Dirección recuerda además que, «como puso de relieve la R. 14.05.2015, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante». Y, en efecto, la designación errónea (o incluso fraudulenta) de demandado no puede quedar convalidada por una sentencia favorable.

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Documento judicial: El mandamiento de cancelación debe precisar claramente los asientos a cancelar

Se trata de una sentencia que declara la nulidad de unas escrituras de segregación, con una orden general de ejecución del pronunciamiento, pero sin ordenar expresamente ninguna cancelación; se acompaña una instancia que precisa las cancelaciones solicitadas. Pero dice la Dirección que «toda resolución judicial ha de señalar los datos de los asientos que se han de cancelar, de acuerdo con el principio de especialidad registral, lo cual determina, además, en los supuestos de cancelación parcial, la necesidad de determinar la extensión del derecho que se cancela y del que subsiste, conforme a los arts. 80 y 103 LH y 98 y 193 RH, dado que el registrador carece por sí de la facultad de decidir la extensión de dicha cancelación ordenada

judicialmente», y sin que basten «expresiones genéricas o indeterminadas» ni se pueda completar o concretar la orden judicial por una de las partes del proceso.

R. 15.10.2021 (Cuevalosa, S.A., contra Registro de la Propiedad de Tomelloso) (BOE 12.11.2021).

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 18 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Propiedad horizontal: Compraventa de participación indivisa de local con asignación de espacio

«La cuestión central, en definitiva, no es otra que la de determinar si en la escritura por la que se vende una participación indivisa del local que atribuye un derecho de utilización exclusiva y excluyente únicamente sobre uno de los treinta y un trasteros creados, plenamente identificado en todos sus elementos, procede hacer constar tales datos descriptivos y organizativos respecto de los restantes trasteros cuya creación está proyectada, pero sin que su transmisión se haya consumado todavía». La Dirección observa que el art. 53.b RD. 1093/1997 dispone que cuando el objeto de la transmisión sea una participación indivisa de finca destinada a garajes, que suponga el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, deberá incluirse en el título la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes; pero tal «descripción pormenorizada» «se predica únicamente respecto de la cuota o participación indivisa objeto de transmisión», pero la completa descripción de de los restantes elementos de la subcomunidad (plazas de garaje o trasteros) proyectado «podrá hacerse en un momento ulterior, ya mediante la formalización de la constitución de la subcomunidad en un título 'ad hoc', ya con ocasión de la progresiva transmisión de los restantes trasteros, [...] si bien en estos supuestos la determinación de tales elementos descriptivos requerirá, en todo caso, el consentimiento de todos los titulares y partícipes integrantes de dicha comunidad», po lo que resulta «aconsejable que desde el inicio vengan descritas todas las diversas plazas de garaje o trasteros». Por otra parte, «en relación con la exigencia de la registradora relativa a la necesidad de hacer constar las reglas de adopción de acuerdos concernientes a los elementos comunes de la subcomunidad por parte de los integrantes de la misma, lo cierto es que no sólo no hay precepto alguno que imponga la regulación expresa de tales circunstancias».

R. 18.10.2021 (Notario Fernando Varela Uría contra Registro de la Propiedad de Bilbao-6) (BOE 12.11.2021).

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Herencia: La interpretación de cláusulas testamentarias corresponde a todos los interesados

Se trata de una escritura de herencia; el causante había instituido herederos

a dos hijos de forma que si alguno de ellos falleciere «sin sucesión», su parte que exceda de la legítima pasaría al otro; uno de ellos falleció sin descendencia pero con testamento en el que nombraba una heredera; la escritura (partición del primer causante) se otorga sin concurrencia de esa heredera al entenderse que, como heredera del hijo fallecido sin descendencia y por derecho de transmisión, no es heredera sino legataria de legítima en la herencia del primer causante. El registrador entiende que la tal heredera es también heredera el primer causante y debe concurrir a la partición; que la interpretación de que no lo es resulta muy forzada y no podría hacerse prescindiendo de ella; y que, aunque no fuera heredera, sería legataria de parte alícuota y como tal debería intervenir en la partición. La Dirección, en efecto, considera forzada la interpretación de los herederos, pues no son equivalentes los términos «sin sucesión» y «sin descendencia», y podría sostenerse que el segundo causante había muerto con sucesión (testamentaria), aunque sin descendencia; que tanto si aquella supuesta heredera era legataria de parte alícuota de legítima, como si era legataria de cosa específica de legítima, era necesaria su intervención en la partición; y sobre la interpretación del testamento, reitera la doctrina de la R. 30.04.2014 (entre muchas otras), en el sentido de que, «en principio, la interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea o en su defecto a la autoridad judicial, y que a falta de datos concluyentes que resulten del testamento, debe prevalecer la interpretación literal de sus cláusulas»; y en el caso concreto, «tratándose de la interpretación de una cláusula del testamento de evidente transcendencia, en el momento de la partición la heredera de don ..., a la que afecta directamente la interpretación realizada, debe concurrir como interesada».

R. 21.10.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 22.11.2021).

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Hipoteca: Ejecución: En la ejecución extrajudicial no puede expedirse certificación de cargas si la hipoteca no está inscrita a favor de la ejecutante

Reitera en el sentido indicado la doctrina de varias resoluciones, la última de ellas R. 19.03.2013.

R. 25.10.2021 (Notario Enrique Robles Perea contra Registro de la Propiedad de Valencia-6) (BOE 22.11.2021).

Ver resolución citada y su comentario.

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Documento judicial: Debe resultar que la resolución es firme sin ambigüedades (no «a efectos registrales»)

Reitera en el sentido indicado la doctrina de varias resoluciones, la última de ellas R. 20.10.2016.

R. 25.10.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-11) (BOE 22.11.2021).

Ver resolución citada y su comentario.

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Herencia: En procedimiento contra la herencia yacente debe constar la fecha del fallecimiento del causante
Usucapión: Debe declararse en procedimiento contra el titular registral
Herencia: Procedimiento contra la herencia yacente y notificación a herederos
Documento judicial: Deben constar las circunstancias personales de la parte actora

Se trata de una sentencia firme dictada en un procedimiento ordinario seguido contra la herencia yacente de la titular registral de la mitad indivisa de la finca. La registradora señala varios defectos:

–«No se ha hecho constar la fecha del fallecimiento de la titular registral, al haberse alegado la prescripción adquisitiva ordinaria o, en su caso la extraordinaria, de la finca por haberla poseído en concepto de dueña, pública, pacífica e ininterrumpidamente durante más de veinte años». Y no se acredita o manifiesta el título en virtud del cual el esposo de la actora, heredó la mitad indivisa cuestionada (si es que la heredó de la primera esposa). La Dirección reitera que la usucapión reconocida judicialmente a favor de los actores constituye título apto para la inscripción, aun tratándose de una finca inscrita (art. 36 LH), pero si la finca está inscrita es necesario un procedimiento judicial que declare la usucapión, entablado contra el titular registral para evitar su indefensión; y si se trata de usucapión ordinaria, es necesario además que la sentencia haga pronunciamiento expreso sobre un título que sirva para justificar la posesión en concepto de dueño, un título que, como señaló la S. 17.06.2008, baste legalmente para transferir el dominio aunque, por concurrencia de determinados defectos, no lo haya hecho.

–«Siguiéndose el procedimiento contra la herencia yacente de doña ..., se deberá nombrar un administrador judicial». La Dirección reitera su doctrina sobre demanda a la herencia yacente o a desconocidos herederos del titular registral (ver nota posterior); y señala que «en el caso de este expediente se desconoce la forma en que han sido citados los desconocidos herederos de la titular registral; si bien afirma el recurrente que fueron citados por edictos, resulta la existencia de herederos de los hechos acreditados en la sentencia, no constando estas circunstancias en la sentencia» (parece que el párrafo debe quedar así, tras la corrección de alguna evidente errata).

–No se han hecho las circunstancias personales de la parte actora; defecto que se confirma conforme a los arts. 9 LH y 51 RH.

R. 25.10.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Marbella-4) (BOE 22.11.2021).

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. Además, la propia Dirección completa su doctrina en R. 14.10.2021, a la vista de la S. 03.03.2011, sobre notificación al Estado o Comunidad Autónoma presuntos herederos ab intestato.

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Recurso gubernativo: Competencia de la Generalitat en recursos que versen exclusivamente sobre Derecho catalán
Disolución de comunidad: Sujeción y no sujeción al impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana
Régimen económico matrimonial: Debe acreditarse al notario el régimen pactado en capitulaciones
Vivienda familiar: La manifestación del art. 91 RH debe referirse inequívocamente a un hecho

Trata esta resolución de diversas cuestiones con relación a una escritura de disolución de comunidad sobre tres fincas registrales:

–Como cuestión previa, la Dirección afirma su propia competencia para resolver el recurso, toda vez que no se trata exclusivamente de Derecho catalán (S.TC 4/16.01.2014).

–Sobre la discutida cuestión del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, rechaza la alegación del recurrente de que el acto no esté sujeto porque no exista una transmisión patrimonial propiamente dicha entre los comuneros, sino que se trata de una mera especificación o concreción de un derecho abstracto; tal cosa no ocurre siempre; puede que ocurra cuando un solo bien considerado indivisible se adjudica a uno de los comuneros; pero también es posible que, aunque cada uno de los bienes individualmente considerados puedan ser calificados de indivisibles, el conjunto de todos sí sea susceptible de división (ver Consulta Vinculante número V1001-18 18.04.2018, de la Dirección General de Tributos, y otras); pero, en cualquier caso, no corresponde ni al registrador ni a la Dirección General decidir en último término si se trata o no de un acto sujeto, y si el registrador expresa sus dudas, habrán de ser los órganos tributarios competentes los que podrán manifestarse. No obstante, no es necesaria la autoliquidación, sino que basta con la comunicación por el adquirente al Ayuntamiento de la realización del hecho imponible (art. 254 LH y Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Barcelona, Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona 24.12.2020); esta notificación libera al adquirente, que no es sujeto pasivo del impuesto, de los perjuicios que podría causarle la inacción del transmitente, que sí lo es; entiende el registrador que en la disolución de comunidad los dos comuneros son sujetos pasivos, pero dice la Dirección que para la finca de la que se solicita la inscripción no será sujeto pasivo su adjudicatario.

–En cuanto a un adjudicatario de nacionalidad rusa que se dice «casado en régimen de separación de bienes, según manifiesta y se compromete a justificar donde proceda», debe constar si el régimen es el «legal», para lo que bastaría la declaración del otorgante, o si es un régimen pactado, que debería acreditarse al notario en forma auténtica (art. 159 RN).

–Sobre la vivienda familiar reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 28.07.2021: deberá declararse si la vivienda sobre la que se disuelve la comunidad es o no vivienda familiar, sin que baste la declaración de «no encontrarse en situación alguna que implique la necesidad legal de recabar consentimiento ajeno para esta operación».

R. 25.10.2021 (Notario Ildefonso Sánchez Prat contra Registro de la Propiedad de Barcelona-11) (BOE 22.11.2021).

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Bienes gananciales: En la adquisición por un solo cónyuge no es exigible el NIF del otro

En la compraventa realizada por la esposa manifestando que adquiere la finca para su sociedad conyugal no es exigible la constancia del NIF de su cónyuge, toda vez que este no ha comparecido ni ha sido representado en la escritura calificada y la norma (art. 254 LH) ciñe tal exigencia a comparecientes y representados; a mayor abundamiento, y como dice la S. 27.05.2019, «la declaración del cónyuge que, al adquirir un bien en solitario, manifiesta hacerlo para su sociedad de gananciales, es coherente con la presunción de ganancialidad (art. 1361 C.c.), pero por sí sola no atribuye al bien adquirido la condición de ganancial».

R. 25.10.2021 (Notario Manuel-Jesús Tuero Tuero, contra Registro de la Propiedad de Avilés-2) (BOE 22.11.2021).

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Servidumbre: Deben quedar perfectamente determinados la extensión, límites y configuración

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 20.02.2018 y R. 22.04.2019). En este caso, se trata de «una sentencia declarativa que ordena la variación del trazado de una servidumbre de paso y acueducto, con la descripción de la misma que resulta de los mandamientos y de la sentencia»; y se confirma la suspensión de la inscripción porque «no se describen las servidumbres de paso y acueducto con las circunstancias exigidas por los arts. 9 LH y 51 RH, pues no se expresa su extensión, límites y características configuradoras, remitiéndose al plano que consta en autos, del que tampoco se deducen sus características esenciales, que no se puede obligar a traducir al registrador».

R. 26.10.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-5) (BOE 22.11.2021).

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Rectificación del Registro: Modificación del expediente notarial a la vista de la oposición de colindantes

Se trata de «un expediente notarial de rectificación descriptiva de finca en el que, formulada oposición por dos colindantes, el promotor del expediente se allana a la misma y propone nueva georreferenciación, que es consentida por uno de los colindantes que se opusieron y notificada al otro sin formular oposición. [...] La registradora suspende la inscripción por no haberse archivado las actuaciones por parte del notario, una vez manifestada la oposición de los dos colindantes notificados y porque no se ha notificado la nueva georreferenciación aportada al expediente, como consecuencia de las alegaciones de dos de los colindantes, a todos los notificados anteriormente, sino solo a los dos que formularon oposición». La Dirección revoca la calificación entendiendo que «la afirmación del art. 203.1.6.2 LH [sobre conclusión del expediente por oposición] se refiere al supuesto en el que el promotor del expediente quiera mantener la inscripción con la descripción que resulte de su petición inicial: [...] por eso, el precepto citado continua disponiendo en otro caso, que puede referirse tanto a la falta de oposición como a la avenencia posterior a una oposición alegada»; tampoco considera necesaria la nueva notificación a dos colindantes, porque la nueva georreferenciación no varía la situación respecto de la primera en cuanto a las fincas de las que son titulares.

R. 26.10.2021 (Notario José-María Navarrete Vallejo contra Registro de la Propiedad de Monóvar) (BOE 22.11.2021).

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Documento judicial: No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse una sentencia en procedimiento no seguido contra el titular registral

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones. En este caso, en una sentencia penal se declara la nulidad de la compraventa de una finca y se ordena la cancelación de la hipoteca que la grava. La registradora cancela la inscripción de compraventa al haber sido los titulares registrales parte en el procedimiento penal, pero suspende la cancelación de la hipoteca por no resultar del mandamiento que el acreedor hipotecario haya sido demandado. La Dirección confirma la calificación registral, «por exigencias del principio de tracto sucesivo (art. 20 LH), en aplicación en sede registral del principio constitucional de tutela judicial efectiva».

R. 26.10.2021 (Combustibles La Solana, S.L., contra Registro de la Propiedad

de Manzanares) (BOE 22.11.2021).

La aplicación del principio de tracto sucesivo a los documentos judiciales tiene una larga trayectoria en la doctrina de la Dirección General; ver, por ejemplo, R. 17.07.2007 y su comentario. Sobre calificación negativa de documentos judiciales puede verse un resumen de la doctrina de la Dirección en comentario a la R. 08.09.2017., en el que se reseñan las S. 21.10.2013 y S.TC 266/14.12.2015.

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Herencia: En la partición por contador-partidor dativo debe aportarse la sentencia de incapacitación del heredero
Herencia: En la partición por contador-partidor dativo la sentencia de incapacitación de un heredero debe inscribirse en el Registro Civil
Menores e incapacitados: En la partición por contador-partidor dativo debe aportarse la sentencia de incapacitación del heredero
Menores e incapacitados: En la partición por contador-partidor dativo la sentencia de incapacitación de un heredero debe inscribirse en el Registro Civil

«El presente recurso plantea la cuestión de si para inscribir una partición hereditaria practicada por contador-partidor dativo con aprobación notarial, en la que uno de los herederos está judicialmente incapacitado, es preciso aportar o acreditar la sentencia firme en la que la misma se declara y si es preciso acreditar la previa inscripción en el Registro Civil de la sentencia de incapacitación». La Dirección responde afirmativamente a las dos cuestiones: En cuanto a la acreditación de la sentencia de incapacidad, porque el art. 1057 C.c. impone la citación al representante legal del incapaz en los supuestos en que de la sentencia de incapacitación así resultara exigible; y el art. 760.1 LEC, en su redacción original (el supuesto de hecho es anterior a la entrada en vigor de la L. 8/2021, de Reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad) determinaba que la sentencia fijaría la extensión y los límites de la incapacidad y de la tutela; no es, pues, suficiente la mera constancia del nombramiento y aceptación del cargo. Y en cuanto a la necesidad de acreditar la previa inscripción de la incapacitación en el Registro Civil, resulta claramente de los arts. 218 C.c. y 222.3 LEC; «no se trata sólo de 'probar' la incapacitación y el nombramiento de tutor, sino que en tanto no tenga lugar su inscripción en el Registro Civil no son oponibles frente a terceros, por lo que no deberá accederse a la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos o contratos otorgados en nombre del incapacitado por el tutor sin aquella previa inscripción en el Registro Civil, ya que en caso contrario existe el riesgo de que se produzca una colisión entre la inoponibilidad de la incapacitación derivada de su falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad del Registro de la Propiedad».

R. 26.10.2021 (Notario Rafael Díez-Vieito Piélagos contra Registro de la Propiedad de Córdoba-3) (BOE 22.11.2021).

La Dirección señala que «este criterio de atender a las concretas limitacio-

nes impuestas en la sentencia que declare la incapacitación se encuentra claramente reforzada, incluso superada en la protección del discapacitado en la reciente L. 8/2021».

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Inmatriculación: Dudas no fundadas del registrador sobre identidad de la finca con otra previamente inmatriculada

Se pretende la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH. «El registrador opone como único defecto la existencia de dudas de identidad de la finca con otra previamente inmatriculada». La Dirección revoca la calificación por no expresarse el motivo de las dudas ni los detalles descriptivos, procedencia o antecedentes que las motivan; «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».

R. 26.10.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arrecife) (BOE 22.11.2021).

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE 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 no se refiere propiamente a la inscripción practicada, sino a «la nota de oficina que se pone en los folios registrales, en el margen destinado a hacer constar el número o letra de la inscripción o anotación, que refleja de modo sintético la operación registral practicada» (por ejemplo, «compraventa», o simplemente «CV», «hipoteca» o, como era el caso, «rectificación».

R. 27.10.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ferrol) (BOE 23.11.2021).

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.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Herencia: Deben acompañarse los certificados de defunción y últimas voluntades y copia del testamento
Inmatriculación: No puede hacerse con un único título traslativo

«La presente resolución tiene por objeto una escritura de protocolización de operaciones particionales de carácter judicial y su pretensión de inmatriculación».

–En primer lugar, la Dirección confirma que deben acompañarse los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad del causante, así como copia auténtica del título sucesorio (arts. 14 LH, 76 y 78 RH y 15.3 anexo II RN).

–Respecto al segundo defecto señalado por el registrador, se confirma también que no puede practicarse la inmatriculación aportando exclusivamente un título traslativo (arts. 203 y 205 LH).

R. 27.10.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrevieja-1) (BOE 23.11.2021).

La Dirección repasa los requisitos del art. 205 LH tras su redacción por L. 13/2015; en resumen, que no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público; que el lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior; y que el título anterior puede ser meramente declarativo, «por ejemplo, cuando tal adquisición anterior se acredite mediante una sentencia declarativa del dominio en la que la autoridad judicial considere y declare probado el hecho y momento en que se produjo una adquisición anterior».

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Representación: Justificación ante el notario de la resultante de la matriz que consta en su protocolo

«El art. 166 RN permite que no se exhiba al notario autorizante copia autorizada de la escritura de poder cuando –como ocurre en el presente caso– el mismo consta en el protocolo del propio notario, pero para ello es necesario que el notario manifieste expresamente que el apoderado se halla facultado para obtener copia del mismo y que no consta nota de su revocación».

R. 27.10.2021 (Notaria María-Pilar López-Contreras Conde contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 23.11.2021).

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Impuestos: No puede excusarse la justificación de pago del de sucesiones por la presentación al de transmisiones patrimoniales

Se trata de una escritura de compraventa otorgada por el albacea de la herencia de un alemán que era residente en Alemania, y que se presenta con nota de autoliquidación del impuesto de transmisiones patrimoniales. El registrador suspende

la inscripción por no haberse acreditado la presentación a liquidación del impuesto sobre sucesiones (art. 254 LH). La Dirección confirma la suspensión, y dice que «la obligación de acreditación del pago, exención o no sujeción al impuesto no puede entenderse suplida por la mera constancia en la matriz, a solicitud del interesado o por constancia del notario de haberse producido el pago, ni por la presentación al pago de otro impuesto diferente (así, el impuesto sobre transmisiones patrimoniales es diferente del de sucesiones y donaciones), sino que deberán acompañarse los documentos de la presentación y pago del impuesto expedidos por la Administración competente que son los únicos acreditativos del cumplimiento de la exigencia del pago del impuesto correspondiente»; Administración competente que en este caso resulta ser la Delegación de Hacienda de Madrid, porque el causante no tenía residencia habitual en España (art. 70.a RD. 1629/08.11.1991, Reglamento del impuesto sobre sucesiones y donaciones).

R. 27.10.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tías) (BOE 23.11.2021).

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Censo enfitéutico: Solo puede cancelarse por caducidad el dominio útil

«Mediante instancia privada se pretende la cancelación del dominio directo en un censo enfitéutico, cuya inscripción data de 1917, teniendo en cuenta que la finca sobre el que recae fue aportada a la sociedad recurrente en 1994, gravada con dicho censo. [...] El registrador deniega la cancelación por no haber pasado los 60 años exigidos por el art. 210 LH, mientras que el recurrente entiende que sí han pasado los citados años desde la inscripción del censo y que está prescrito». Dice la Dirección que, siendo el titular del dominio directo en Derecho común el verdadero propietario de la finca, y el censualista el titular del gravamen, sólo este podrá cancelarse por caducidad legal conforme al art. 210 LH [cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso]; fuera de ello sólo procederá la cancelación por redención del derecho conforme al Código Civil; además de que «la cancelación del dominio directo pretendida por vía del art. 210 LH daría lugar a la cancelación de la inscripción de censo, tal y como se encuentra practicada, y por tanto a la desinmatriculación de la finca, cancelando el dominio útil inmatriculado».

R. 27.10.2021 (Ibaceuta, S.L., contra Registro de la Propiedad de Ceuta) (BOE 23.11.2021).

En el mismo sentido las R. 10.10.1988, R. 26.10.2004 y R. 19.07.2018. Téngase en cuenta que, según el art. 377 RH, en el caso de hallarse separados el dominio directo y el útil, la primera inscripción podrá ser de cualquiera de estos dominios.

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Hipoteca: Constitución: Es necesaria el acta previa de la L. 5/2019 para

el hipotecante no deudor

Se trata de una escritura de préstamo concedido por un banco a un empleado, en condiciones especiales para empleados fijos de la plantilla, con una tasa anual equivalente inferior a la del mercado, y que se garantiza con hipoteca sobre un piso perteneciente por mitades indivisas a ese empleado y a otra persona; se manifiesta que queda fuera del ámbito de aplicación de la L. 5/15.03.2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, por cuanto es un préstamo de los previstos en el art. 2.4.a de la misma. La registradora entiende que respecto a la otra hipotecante se debe aplicar aquella ley como fiador o garante, especialmente en cuanto a la autorización de acta previa (arts. 2.1.a y 23 a 25 L. 5/2019). La Dirección confirma la calificación, toda vez que se trata de una situación en la que, como indicó la Instr. DGRN 20.12.2019, el préstamo sólo se entrega al empleado, que es el único que recibe el dinero prestado, destinándose el mismo a fines o atenciones exclusivos de él; otra cosa sería (se supone) si el préstamo se concediera a los dos o, al menos, los dos adquirieran la finca; la instrucción está pensando en la situación de matrimonios o parejas de hecho; pero en el caso concreto, ni la hipotecante no deudora adquiere nada ni siquiera se dice que sea pareja de hecho.

R. 28.10.2021 (Notario Enrique-Santiago Rajoy Feijoo contra Registro de la Propiedad de A Coruña - 2) (BOE 23.11.2021).

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Arrendamiento: Interpretación de la cláusula de duración de arrendamiento y subarrendamiento

Se trata de una escritura de elevación a público de un contrato privado de subarriendo para una instalación fotovoltaica conectada a la red de distribución eléctrica; tanto en el arrendamiento como en el subarrendamiento se establecen varias fases, una de estudio y otra definitiva. La registradora entiende que no queda clara la duración del subarrendamiento. La Dirección entiende que sí es clara, pues, en definitiva, y con la combinación de los distintos plazos, la duración de ambos contratos es la misma.

R. 28.10.2021 (VF Renovables 20, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Oropesa del Mar - 1) (BOE 23.11.2021).

Se trata de una cuestión interpretativa de las cláusulas de los dos contratos, sin interés fuera del caso concreto.

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 28 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Hipoteca: Novación: No es necesario reiterar el carácter de vivienda habitual que ya constaba en la constitución
Hipoteca: Constitución: Control de cláusulas abusivas por el notario y el

registrador
Hipoteca: Intereses de demora: Falta de datos para calificar su carácter abusivo

Se trata de una escritura de novación de hipoteca para la modificación del interés ordinario. El registrador señala dos defectos que trata la Dirección:

–«No se manifiesta si la finca hipotecada tiene o no el carácter de vivienda habitual» (arts. 21.3 y 129.2 LH y R. 19.12.2013). La Dirección resuelve que, habiéndose determinado en la escritura de constitución de hipoteca inicial el carácter de la vivienda hipotecada, no es necesario expresarlo también en la escritura novatoria, en la que se expresa que, salvo lo convenido en la escritura de novación, «quedan subsistentes los restantes pactos y condiciones de la escritura de préstamo hipotecario reseñada».

–«El hecho de que se prevea el devengo de intereses de demora desde el día siguiente al de la falta de pago da a entender que el mismo es automático, pues prescinde, para producirse, de la exigencia de previo requerimiento; [...] se considera abusivo, en los términos del art. 82.1 RDLeg. 1/16.11.2007, texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, por cuanto, no habiendo sido negociado individualmente, produce, en contra de las exigencias de la buena fe y en detrimento de la prestataria, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes». La Dirección reitera la doctrina de la R. 27.07.2020, en el sentido de que, «además del control de la transparencia material encomendado a notarios y registradores en los términos establecidos en la L. 5/15.03.2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (aplicable también a la novación modificativa de préstamos hipotecarios, según la disp. adic. 6), pueden y deben realizar también un control sobre existencia de cláusulas declaradas abusivas en los términos establecidos en los arts. 84 y ss. RDLeg. 1/2007»; añade que ese control «no queda subordinado a la previa declaración judicial de su nulidad (sin perjuicio del posible recurso o de la contienda entre las partes acerca de su validez) cuando se trate de cláusulas que contravengan una norma imperativa o prohibitiva o cuyo carácter abusivo pueda apreciarse objetivamente, siempre que no sea necesaria valoración alguna de las circunstancias concurrentes en el caso concreto propia de la actividad jurisdiccional en procedimiento contradictorio», y que también se extiende a «las cláusulas que hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación (art. 258.2 LH)». .Pero en el caso concreto estima que «del título calificado y de los asientos del Registro no resultan datos suficientes para que el registrador pueda concluir con una valoración como la que alega para impedir la inscripción de la cláusula debatida».

R. 28.10.2021 (Notario Antonio-Ángel Longo Martínez contra Registro de la Propiedad de Palafrugell) (BOE 23.11.2021).

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Principio de prioridad: No hay colisión entre títulos que no son incompatibles

Servidumbre: No es necesaria georreferenciación de la parte de finca afectada
Representación: Constancia de la inscripción en el Registro Mercantil de los poderes de inscripción obligatoria

Se trata de «una escritura de constitución de derechos de servidumbre legal, permanente y personal de paso de energía eléctrica, de acceso y de cesión de uso permanente de terreno». La Dirección analiza los tres defectos señalados por el registrador:

–«Figurar presentado y calificado negativamente un título relativo a la misma finca objeto de la escritura cuya inscripción se pretende (arts. 17, 18 y 20 LH y 432 RH)». Aunque así sea, el documento previamente presentado es una escritura por la que las partes constituyen un derecho de superficie; y la Dirección entiende que no procede la suspensión del despacho del documento ahora presentado, porque, «en vía de principio, el derecho de superficie por un lado y servidumbre y uso por otro lado, son derechos compatibles entre sí y atribuyen a sus titulares derechos sobre distintas facultades que integran el dominio» –máxime teniendo en cuenta la naturaleza rústica del derecho de superficie– y «el registrador no ha indicado en su calificación en qué pueda verse afectado este segundo documento por el primero».

–«No constar debidamente delimitado el objeto de los derechos de uso y de servidumbres de paso y paso de energía eléctrica constituidos» (técnico que firma los planos incorporados, legitimación de su firma y archivo electrónico de coordenadas georreferenciadas en formato GML tanto de la totalidad de la finca sirviente como de la parte de la misma ocupada por la servidumbre). Pero dice la Dirección que la georreferenciación sólo es obligatoria para determinados supuestos, como segregación de la finca (cfr. art. 9 LH), declaración de obra nueva finalizada y, en general, en toda modificación de entidad hipotecaria; pero resulta evidente que la constitución de derechos reales sobre una finca no constituye ninguna de estas modificaciones, ni resulta tampoco exigible la firma ni la legitimación de firma de ningún técnico ni el plano o listado de coordenadas; aunque, como la Dirección ya ha admitido en reiteradas ocasiones, pueda aportarse un plano complementario o auxiliar a los efectos de determinar las servidumbres; «en el presente caso, lo cierto es que la determinación de los diferentes caminos y pasos de las servidumbres constituidas resulta indubitada en la medida en que constan las coordenadas de referenciación geográfica de las porciones de suelo (y en su caso, vuelo o subsuelo proyectados sobre el suelo) sobre la que recaen los derechos de uso y servidumbre»; «la previa georreferenciación solamente será exigible cuando existan dudas de que la porción de finca delimitada con coordenadas sobre la que recae el derecho se ubique efectivamente en la finca registral», dudas que en este caso, no se han justificado.

–Sobre representación reitera la doctrina de varias otras resoluciones, la más reciente, R. 08.10.2021.

R. 08.11.2021 (Ictio Solar, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Torrijos) (BOE 23.11.2021).

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Documento judicial: Imprecisión en cuanto a los asientos ordenados

Declara la improcedencia de la anotación preventiva de un sentencia por contradicción en el fallo, que debe aclararse: por una parte, declara la nulidad y acuerda la cancelación de las inscripciones de la finca posteriores a la 6.ª, incluyendo un exceso de cabida y la segregación de tres fincas, cuyos folios registrales deberían cancelarse; pero, por otra, la sentencia señala que la cancelación debe hacerse extensiva a determinadas superficies de las fincas segregadas.

R. 10.11.2021 (Construcciones Tabaiba, S.L., contra Registro de la Propiedad de Corralejo) (BOE 23.11.2021).

Sin interés fuera del caso concreto.

II.B.47 RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021).

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

Reitera la doctrina de otras anteriores (ver, por ejemplo, R. 08.07.2019), en el sentido de que «para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique» (ver también Res. Circ. DGRN 03.11.2015); «en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca, quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, tal y como prevén los arts. 9.b y 199 LH»; por eso, «aunque en el caso de este expediente en la nota de calificación solamente se indica lacónicamente que «la vivienda delimita con dos fincas colindantes», lo cierto es que conforme a la doctrina anteriormente expuesta ello supone que las coordenadas de la edificación se ubican en los límites de la parcela (lo que resulta también del título calificado), lo que justifica las dudas sobre si dicha ubicación excede efectivamente de la finca registral, al no constar previamente georreferenciada dicha finca».

R. 10.11.2021 (Notario Andrés-Hibernón Ferrando López contra Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú - 2) (BOE 23.11.2021).

Ver R. 16.05.2019 y su comentario, sobre la inicial doctrina del ap. 8.1 Res. Circ. 03.11.2015 (deberá constar la previa georreferenciación del suelo...) y la posterior suavización (... cuando el registrador albergue duda fundada al respecto).

II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2021.

(BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Grupo sindical de colonización: La liquidación por los socios en junta universal requiere justificación de su condición

Se trata de una escritura de disolución y liquidación de un grupo sindical de colonización disuelto por disposición legal, en la que se adjudica una finca «en virtud de un acuerdo de liquidación del mismo adoptado por tres personas que manifiestan ser los únicos socios o miembros de dicho grupo, sin acreditarlo, y que dan al acto de otorgamiento de la escritura presentada el carácter de junta general universal». La dirección analiza el carácter de los grupos sindicales de colonización como parte del asociacionismo agrario, regulados en sus comienzos en L. 25.11.1940, de Colonizaciones de Interés Local, O.MA 11.06.1941, sobre el auxilio del Instituto Nacional de Colonización, y O.MA 05.07.1941, Reglamento Orgánico del Grupo Sindical de Colonización; posteriormente, la disp. trans. 2 RD. 1776/03.08.1981, sobre Sociedades Agrarias de Transformación, dispuso que los antiguos grupos sindicales de colonización legalmente inscritos deberían adaptar sus estatutos o quedarían disueltos de pleno derecho. «Esta Dirección General ya ha señalado (cfr. R. 14.06.2010), con relación a las sociedades de capital, que la sociedad tiene personalidad jurídica propia que se aísla de la de sus socios, de forma que estos no ostentan representación alguna, cualquiera que sea su participación, por el hecho de serlo, pues la representación de las sociedades mercantiles corresponde a los administradores sin perjuicio de la posible concesión por estos de poderes». Pero «en los grupos sindicales menores de colonización –los de menos de diez productores, como es este caso– la junta rectora está formada por todos los productores que integran el grupo; [...] por tanto serían los únicos socios los encargados de decidir acerca de dicha liquidación, es posible admitir la inscripción de la adjudicación en la liquidación en virtud de acuerdo adoptado por todos los socios»; pero para eso es necesario acreditar que efectivamente los tres comparecientes sean los únicos tres socios del grupo sindical de colonización en cuestión, lo que no se hace en el caso concreto.

R. 11.11.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Clemente) (BOE 23.11.2021).

II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Herencia: Es innecesaria la intervención de la legitimaria gallega en la herencia y venta de bienes hereditarios

Se trata de una escritura de adición de herencia y compraventa otorgada por los herederos del titular registral, «aforado gallego», pero sin concurrencia de una legitimaria, a la que se dice que se pagó su legítima en anterior escritura de herencia y a la que ahora se ha notificado. La registradora considera necesario que se aporte la anterior escritura de herencia para justificar el pago de la legítima. La Dirección observa cómo la legítima gallega tenía en el momento del fallecimiento del testador la naturaleza de «pars valoris bonorum», que confiere derecho a una parte del valor de la herencia con afección real sobre todos y cada uno de los bienes que la componen (art. 151.1 L. 4/24.05.1995, de Derecho Civil de Galicia), mientras que en el régi-

men vigente (art. 249 L. 2/14.06.2006, de Derecho Civil de Galicia) adopta el modelo «pars valoris», crédito puramente personal sin acción real para reclamarla. Dada esta regulación, «se discute si para la adición a la herencia anteriormente adjudicada bajo la vigencia de la anterior regulación, la legítima tiene una naturaleza especial 'pars valoris'», pero en el caso concreto la Dirección no entra en esa «discusión» y cree que lo relevante es «que la hija legitimaria ya intervino en la partición de la herencia, y dio por satisfecha su legítima, por lo que se ha cumplido el requisito exigido por la anterior legislación»; y, en definitiva, «dada la naturaleza de la legítima en el momento del fallecimiento del causante, y el momento en que se otorgó la partición, siendo que la legitimaria intervino en la partición de la herencia para dar por pagada su legítima, ahora, respecto de la adición de la herencia, se evita la indefensión de la legitimaria con la notificación que se le ha hecho para que pueda reclamar el suplemento. En consecuencia, debe entenderse inscribible la escritura de adición a la herencia calificada».

R. 02.11.2021 (Notario Gonzalo Largacha Lamela contra Registro de la Propiedad de Villanueva de los Infantes) (BOE 25.11.2021).

En realidad la Dirección pudo optar por dar la razón a la registradora y entender que era necesario acreditar «los términos exactos de la satisfacción y aceptación de la legítima» por la legitimaria, o darla al notario y entender que el derecho del legitimario gallego es de crédito y su intervención en la partición no es necesaria. En lugar de una u otra solución, se remite a «la naturaleza de la legítima en el momento del fallecimiento del causante y el momento en que se otorgó la partición» (que en un principio consideró «pars valoris bonorum» y en los últimos párrafos considera un «derecho de naturaleza personal») y da por bueno el pago anterior de la legítima (que solo resulta de manifestación de los herederos deudores) y suficiente garantía la notificación a la legitimaria (sin respuesta).

II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Anotación preventiva de embargo: No puede tomarse sobre finca inscrita a nombre de persona distinta del deudor perseguido
Anotación preventiva de embargo: En procedimiento contra el heredero del titular registral debe acreditarse el fallecimiento y aquella cualidad
Recurso gubernativo: El requerimiento para subsanar defectos debe advertir de la presunción de desistimiento

Se discute en este recurso la posibilidad de anotar un embargo trabado en un procedimiento judicial sobre una finca registral que figura inscrita a nombre de la difunta madre del ejecutado. El decreto acordó el embargo de los derechos hereditarios que pudieran corresponder al ejecutado en la herencia de su madre de la finca ... La registradora suspende la inscripción por no acreditarse la condición de heredero del demandado». La Dirección confirma que es necesaria la acreditación; en este caso, en que resulta que el heredero es ab intestato, mediante la aportación del acta notarial de declaración herederos abintestato (art. 166.1.2 RH).

Como cuestión previa, la Dirección no considera la alegación por la registrado-

ra de «la falta de acreditación con documentación auténtica de la representación de quien suscribe el recurso, falta de requisitos formales en el escrito de interposición ya que el mismo no aparece firmado de manera congruente al soporte papel en que ha sido presentado y envío de documentación a través de correo electrónico ordinario que impide que pueda garantizarse la autenticidad e integridad de la documentación aportada»; porque, si bien «consta que por la registradora se requirió a la recurrente que acreditara la representación alegada, sin embargo, no consta que se le hiciera la advertencia expresa de que, de no hacerlo, se le tendría por desistido (art. 68.1 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas)».

R. 02.11.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pineda de Mar) (BOE 25.11.2021).

II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Descripción de la finca: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH
Rectificación del Registro: Los interesados pueden pedir certificación de documentos incorporados al procedimiento del art. 199 LH

«Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción. El registrador deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH, oponiendo que se han presentado alegaciones por un colindante afectado, de las que resulta una georreferenciación distinta y controvertida, aportando informe técnico con medición topográfica y fichero informático en formato GML». La Dirección considera fundadas estas dudas, ya que «la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante que se acompaña de georreferenciación contradictoria», y destaca que la oposición «se encuentra debidamente sustentada con informe y representación gráfica georreferenciada elaborada por técnico, contradictorios a los presentados por el recurrente, lo que pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas».

Sobre la alegación del recurrente de no haber accedido al contenido de las alegaciones, dice la Dirección que el art. 199 LH, «no contiene ninguna previsión sobre la necesidad de dar traslado al promotor del expediente»; pero, como ya se indicó en las R. 14.11.2016 y R. 21.05.2018, el art. 342 RH permite pedir certificación de esos documentos.

R. 02.11.2021 (Camp Bidi, S.A.U., contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 25.11.2021).

II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Hipoteca: Ejecución: Posible acumulación de ejecuciones hipotecarias

sobre la misma finca
Hipoteca: Ejecución: El requerimiento de pago al deudor y tercer poseedor no es requisito para la certificación de cargas

Se trata de un mandamiento de certificación cargas en procedimiento de ejecución judicial de dos hipotecas del mismo acreedor y sobre la misma finca. La registradora observa dos defectos que la Dirección revoca:

–«Aun cuando el acreedor ejecutante es titular de los dos créditos garantizados y el valor de subasta es idéntico en ambas hipotecas, la existencia de acreedores posteriores impide claramente la ejecución simultánea de las dos hipotecas en un único procedimiento, pues se reclama una deuda mayor de la consignada en cada una de las hipotecas al agruparse en una sola de ellas y se disminuye así un eventual sobrante, aunque hipotético, para dichos acreedores posteriores». La Dirección comienza con su propia doctrina en el sentido de que «no es admisible la ejecución simultánea de dos hipotecas constituidas sobre bienes distintos» (R. 17.03.2008, R. 24.04.2008 y R. 04.02.2020), «o en el caso de que las obligaciones o las cláusulas financieras pactadas difieran en cada hipoteca» (R. 05.03.2020), o de «hipotecas recayentes sobre fincas distintas y con deudores en parte distintos (R. 08.06.2021). Pero del art. 555.4 LEC resulta que «será posible la acumulación cuando se trate de procedimientos hipotecarios en los que se ejecuten hipotecas distintas pero que consten inscritas a favor del mismo acreedor y graven idénticas fincas, propiedad de los mismos deudores»; y «la existencia de acreedores posteriores no es obstáculo que impida, en principio, la acumulación; al contrario, la acumulación puede facilitar las operaciones liquidatorias respecto de las cargas posteriores (arts. 672 y 692 LEC) para distribución del remanente». Bien entendido que «la acumulación, no implica que, la limitación derivada de la respectiva cobertura hipotecada no deba mantenerse a efectos de la distribución del precio del remate, de forma que no perjudique a los acreedores posteriores anotados o inscritos», y que, como indica la R. 11.03.2014, «respecto a la posibilidad de utilizar el exceso de la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto, esta Dirección General ha manifestado que el registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada».

–«Necesidad de que se dirija la demanda y se efectúe requerimiento de pago respecto del deudor y al tercer poseedor». Dice la Dirección que «la existencia de terceros poseedores o el hecho de que consten cotitulares o deudores que no hayan sido objeto de demanda, no impide la expedición de la certificación de cargas; por el contrario, la expedición de la certificación de cargas tiene como finalidad poner de manifiesto en el procedimiento la existencia de titulares o derechos en la finca, lo que determinará que por el Juzgado se proceda, según el caso, a su requerimiento o notificación», como resulta del art. 689 LEC.

R. 02.11.2021 (Temoca S.L., contra Registro de la Propiedad de Elche-3) (BOE 25.11.2021).

Obsérvese que en la doctrina citada de la Dirección no cabría la acumulación cuando «las obligaciones o las cláusulas financieras pactadas difieran en cada hipoteca»; pero en el art. 555 LEC y su posterior interpretación parece desaparecer ese obstáculo y exigirse solo unidad de acreedor, deudor y finca; no obstante, sería dudo-

sa la actuación correcta si hubiera distintos valores para subasta (en el caso concreto la registradora señalaba que eran el mismo).

II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Inmatriculación: Existencia del doble título del art. 205 LH en compraventa y aportación a gananciales

Se pretende la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH: escritura de compraventa con confesión de privatividad y escritura de aportación a gananciales. «La registradora suspende la inscripción por entender que es una documentación creada 'ad hoc', lo que supone eludir las prevenciones que para la inmatriculación mediante título público ha instituido el legislador». La Dirección había establecido esa doctrina del título fingido o «ad hoc» en varias resoluciones (por ejemplo, R. 29.05.2014); pero entiende que «no concurren en el presente supuesto los elementos necesarios para poder inferir la creación instrumental de documentación 'ad hoc' para procurar la inmatriculación eludiendo los requisitos legales (ni la coetaneidad o proximidad de ambos negocios, ni la inexistencia de título original de adquisición, ni hay transmisiones circulares, ni el nulo o bajo coste fiscal de la operación) pues existe doble título traslativo público, ha pasado más de un año entre ambas transmisiones –que es el criterio fijado legalmente al efecto–, no termina siendo titular quien inicialmente lo transmitió, no se encubre un pacto de atribución de ganancialidad ex art. 1355 C.c., dado el tiempo transcurrido entre la adquisición y la aportación; y se ha tributado lo correspondiente a cada negocio jurídico documentado».

R. 03.11.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Vecilla-Cistierna) (BOE 26.11.2021).

II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Herencia: Debe acompañarse copia auténtica del testamento

«Cabe confirmar la calificación del registrador respecto de la exigencia relativa al título sucesorio de la causante (testamento), pues no consta copia autorizada, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 2.1, 3, 14.1 y 18 LH y 76 y 78 RH» (a la escritura de herencia se incorporaba copia simple).

R. 03.11.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-3) (BOE 26.11.2021).

II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Arrendamiento: Purga del arrendamiento para uso distinto de vivienda por la ejecución de hipoteca anterior

Hipoteca: Purga del arrendamiento para uso distinto de vivienda por la ejecución de hipoteca anterior

Se presenta testimonio de auto de adjudicación y mandamiento de cargas derivados de la ejecución de un derecho de hipoteca. [...] El registrador suspende su inscripción en tanto no conste el consentimiento del titular o resolución judicial firme para la cancelación del derecho de arrendamiento inscrito, al tratarse de arrendamiento para uso distinto de vivienda. La recurrente entiende que debe cancelarse como carga posterior a la nota marginal de expedición de certificación de cargas». La Dirección revoca la calificación registral: Ciertamente, el art. 25 LAU establece para el caso de venta de la vivienda arrendada (también en caso de venta de fincas para uso distinto del de vivienda) que el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente (ver R. 04.07.2019), y la ejecución forzosa de finca está comprendida en el concepto amplio de compraventa (R. 24.03.2017); pero «cuando se trata de contratos de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda (como es el caso del presente expediente), tanto antes como después de la mencionada reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos [por L. 4/2013], al no estar sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento se extinguirá en cualquier momento en que el derecho del arrendador quede resuelto como consecuencia de la ejecución, a menos que dicho arrendamiento constase inscrito en el Registro con anterioridad a la hipoteca que se ejecuta (vid. art. 29 LAU)»; y, «extinguido el arrendamiento y el derecho de retracto, deja de ser necesario realizar la declaración a que alude el art. 25 LAU» (sobre situación arrendaticia de la finca); y se supone, aunque la resolución no lo dice, que debe cancelarse la inscripción del arrendamiento para uso distinto de vivienda.

R. 03.11.2021 (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 26.11.2021).

La Dirección examina los distintos supuestos de subsistencia o purga del arrendamiento según se trate de arrendamiento de vivienda o para uso distinto del de vivienda, inscrito o no inscrito y anterior o posterior a la reforma de la de la Ley de Arrendamientos Urbanos por L. 4/04.06.2013. Pero concluye con que no es necesaria la declaración del art. 25 LAU, cuando lo que se discutía en realidad era si tenía que notificarse la transmisión al arrendatario inscrito y si podía cancelarse el arrendamiento para uso distinto de vivienda inscrito con posteridad a la hipoteca que se ejecutaba; dependía de la interpretación que se diera al art. 29 LAU (El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria); circunstancia esta última que el registrador entendía que debía apreciar el juez en el procedimiento oportuno y no el registrador.

II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Hipoteca: Constitución: Declaración sobre vivienda habitual
Calificación registral: Insuficiente motivación y posibilidad de nueva nota de calificación

Se trata de una escritura de hipoteca de vivienda perteneciente a cuatro personas (a una en usufructo y a las otras tres en nuda propiedad) y en la que los hipotecantes manifiestan que «sobre la vivienda descrita no existe limitación alguna a sus facultades dispositivas derivadas de su carácter familiar o convivencial, conforme a lo establecido en el artículo 1320 del Código Civil». La registradora suspende la inscripción porque «no hay expresa constancia de si el inmueble sobre el que se constituye la garantía hipotecaria constituye o no la vivienda habitual»; y como fundamentos de derecho cita los arts. 21.3 y 129.2 LH, y las R. 20.02.2018, R. 09.10.2018 y 16.06.2020. La Dirección no confirma la calificación porque considera que ha tenido una motivación insuficiente; aunque reconoce que, como bien entendió el notario recurrente, «lo que exige la registradora es que conste expresamente si la finca hipotecada es o no la vivienda habitual de los hipotecantes casados», y que es doctrina de la Dirección (R. 28.10.2021) que «puede no ser suficiente la manifestación que los hipotecantes hagan sobre el carácter familiar de la misma en cumplimiento de otras normas que establecen una singular protección de la vivienda familiar en situación de normalidad matrimonial, como son las de los arts. 1320 C.c. y 91 RH, toda vez que puede no coincidir domicilio o vivienda habitual del disponente con el domicilio o vivienda habitual de la familia».

Añade la Dirección que «a la vista de la insuficiente motivación de la calificación, esta no puede ser confirmada, si bien tales consideraciones no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad (cfr. art. 18 LH), lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto en una nueva nota de calificación con motivación suficiente los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente».

R. 04.11.2021 (Notario Gonzalo Largacha Lamela contra Registro de la Propiedad de Villanueva de los Infantes) (BOE 26.11.2021).

Debiera añadirse que, también en la doctrina de la Dirección (ver, por ejemplo, R. 25.10.2021), la manifestación sobre vivienda habitual de la familia debe referirse inequívocamente a un hecho (es o no es vivienda habitual de la familia) y no a una apreciación (existe o no existe limitación legal), apreciación que deben hacer el notario y el registrador y no los interesados (da mihi factum, dabo tibi ius). Sin embargo, también podría entenderse que la declaración era necesaria para la hipoteca del derecho de usufructo, cuya enajenación pondría en peligro el eventual destino habitual o familiar, pero no para la de cuartas partes indivisas de nuda propiedad, que por sí solas no conceden la facultad de uso (ver en ese sentido R. 18.02.2021).

En cuanto a la necesidad de nueva nota de calificación con motivación suficiente, parece que se trata de un rodeo contrario a la economía procesal, desde el momento en que el notario recurrente había interpretado correctamente la exigencia de la nota puesta y había alegado todo lo que consideró conveniente ante esa interpretación.

II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Inmatriculación: Invasión de dominio público y subsanación por doble GML

«La nota de calificación deniega la inmatriculación solicitada en un título que contiene una georreferenciación catastral desplazada que invade dominio público [resulta así de bases gráficas registrales disponibles en el Registro y de informe de la Junta de Andalucía], pero incorpora un informe técnico con una lista de coordenadas de georreferenciación alternativa que dice ser correcta y no invadirlo. La nota de calificación señala la concurrencia de un defecto que dice ser insubsanable, y señala que 'lo procedente será promover y obtener previamente conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica'». Pero la Dirección entiende que «no resultaría imprescindible esa previa alteración catastral, sino que el defecto podría ser subsanado mediante la aportación del referido doble GML [uno de las coordenadas del levantamiento técnico y el otro de las coordenadas catastrales correspondientes, adjuntando, además, los parámetros de transformación utilizados, conforme a la Res. conjunta DGRN y Dirección General del Catastro 26.10.2015] que metadate y corrija el error de desplazamiento catastral»; por lo que confirma la negativa registral a la inmatriculación con coordenadas catastrales que invaden dominio público, pero revoca la consideración de tal defecto como insubsanable, «ya que sería subsanable si las coordenadas alternativas del levantamiento técnico que se ya constaban incorporadas al título en soporte papel se aportaran en el formato GML», que habría de ser aún objeto de calificación registral, «y si el registrador así lo estima preciso, de nuevo informe por parte de la administración titular del dominio público colindante, conforme a lo previsto en el art. 205 LH».

R. 04.11.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Motril-1) (BOE 26.11.2021).

II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 26 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Descripción de la finca: Dudas justificadas del registrador en el expediente del art. 199 LH

«Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica catastral vigente correspondiente a una finca registral con rectificación de la previa georreferenciación catastral ya inscrita por haberse modificado esta con posterioridad a la inmatriculación. El registrador deniega la inscripción, una vez tramitado el expediente del art. 199 LH, oponiendo dudas de identidad por haberse sucedido diversas alteraciones en el perímetro catastral de la finca y considerando la oposición de un colindante afectado notificado». La Dirección confirma la calificación, pues «contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en las sucesivas alteraciones catastrales, a lo que se suma la oposición del colindante»; en esta valora especialmente que «se sustenta con su título de dominio inscrito siendo la superficie registral coincidente con la catastral al tiempo de su inmatriculación». Y «sin que proceda, como pretende el recurrente, que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia, [...] pues no puede ser

el expediente del art. 199 LH el mecanismo adecuado para ello, si no hay acuerdo entre los colindantes, debiendo dirimirse la cuestión en un expediente de deslinde de fincas o en el correspondiente procedimiento judicial contradictorio entre ellos».

R. 04.11.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona) (BOE 26.11.2021).

II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021).

Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o denegación, no cuando se practica el asiento
Cancelación: No puede practicarse por mero consentimiento formal del titular registral

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones («los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (art. 1.3 LH)»). En este caso, el titular registral solicita «la cancelación de una inscripción de representación gráfica georreferenciada de finca tras la tramitación del procedimiento previsto en el art. 199 LH, en la que se ha hecho constar la situación urbanística de la finca (que según certificado municipal incorporado al expediente expresa 'podría ser objeto de futuras expropiaciones o cesiones obligatorias') y que el terreno sobre el que se ubica la misma es no inundable, según consulta al servicio cartográfico de la Confederación Hidrográfica competente». Pero, al solicitar la cancelación el titular registral, también podría plantearse si, conforme al art. 82.1 LH, resultaría admisible «el mero consentimiento cancelatorio sin necesidad de causa que lo sustente»; pero dice la Dirección que «la admisión del consentimiento formal para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, las cuales responden, a su vez, a nuestro sistema civil causalista» (arts. 79 y 80 LH y 193 RH): «El mero acuerdo del titular registral no puede provocar la cancelación registral solicitada sin una causa con trascendencia jurídica que la sustente y la rectificación de los asientos requerirá ajustarse al procedimiento previsto para ello, en el que se precisará la conformidad del registrador y, en caso contrario, resolución judicial (cfr. arts. 217 y 218 LH y 329 RH)».

R. 15.11.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Archena) (BOE 03.12.2021).

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 inadmisión del consentimiento formal cancelatorio ver R. 09.01.2019 y su comentario.

II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021).

Hipoteca: Pactos posteriores: La modificación y ampliación funcionan

frente a terceros como una nueva hipoteca
Hipoteca: Pactos posteriores: Posibilidad de configurar la ampliación como tal o como nueva hipoteca
Hipoteca: Pactos posteriores: Posibilidad de ampliación con recarga de la hipoteca

Se debate sobre «la cifra de responsabilidad hipotecaria por los conceptos correspondientes a intereses remuneratorios, intereses de demora y costas y gastos en una escritura de novación y ampliación de préstamo hipotecario»; concretamente, «se fija la responsabilidad por intereses ordinarios y de demora con referencia a la cantidad ampliada, por unos tipos máximos distintos a los de la hipoteca inicial, y a continuación se suman estas nuevas responsabilidades a las iniciales ya garantizadas, siendo que sus parámetros de cálculo son diferentes». La Dirección explica, en la línea de las R. 14.03.2009 y R. 12.05.2011, que la ampliación de hipoteca ha de asimilarse a efectos prácticos a la constitución de una nueva, los efectos son los mismos que si hubiera dos hipotecas, cada una con su rango; salvo el caso de «recarga» de la hipoteca, «entendida como la facultad de compensar las cantidades amortizadas del principal con los nuevos importes concedidos como medio de flexibilización de la accesoriedad de la misma», introducida por la L. 41/07.12.2007, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas..., y salvo también el caso de inexistencia de cargas o titularidades intermedias entre la constitución inicial o la ampliación, como se trató en R. 19.09.2017; pero la posibilidad de ese régimen único implicará también la necesidad de garantizar respecto del capital inicial y del capital ampliado los mismos conceptos, sin que respecto del antiguo principal se garanticen unos conceptos, y respecto el nuevo capital se garanticen otros. Por eso, en el caso concreto «se impone una aclaración de la escritura por parte del acreedor en el sentido de indicar si quiere que la inscripción se practique solo como ampliación de la hipoteca, es decir como una sola hipoteca sumada a la anterior, en cuyo caso debe recalcularse de forma uniforme la responsabilidad hipotecaria total por intereses ordinarios y moratorios, aplicando el mismo régimen de plazo y tipos máximos al antiguo y al nuevo principal; o si, por el contrario, consiente en que se inscriba la operación como una segunda hipoteca con distinto rango».

R. 15.11.2021 (Notario César-Carlos Pascual de la Parte contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 03.12.2021).

Ver resoluciones citadas y sus comentarios.

II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021).

Reanudación del tracto: No procede el expediente cuando existe la titulación intermedia

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 01.06.2017 y R. 03.06.2020: «No existe una verdadera interrupción del tracto, ya que consta la formalización pública de los sucesivos documentos de adquisición desde el titular registral. La circunstancia de que algunos de estos títulos adolezcan de defectos, como señala el re-

gistrador, o que hayan sido objeto de anteriores calificaciones negativas, no justifica la utilización del procedimiento excepcional para la reanudación del tracto, siendo lo procedente presentar los títulos para su calificación e inscripción y, en su caso, tratar de subsanar tales defectos. No pueden estimarse las alegaciones del recurrente relativas a la extraordinaria dificultad para la subsanación del defecto; no puede equipararse la extraordinaria dificultad para lograr la formalización pública de un documento con el supuesto que motiva el presente expediente, en el que el documento público ya está otorgado, si bien es defectuoso».

R. 15.11.2021 (Notario Andrés Diego Pacheco contra Registro de la Propiedad de Coria) (BOE 03.12.2021).

II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021).

Propiedad horizontal: La ampliación de un elemento privativo requiere acuerdo de la junta

Se trata de una escritura en la que se declara la «ampliación de obra nueva finalizada por prescripción urbanística» de una finca incluida en un régimen de propiedad horizontal. La Dirección observa que se pretende un incremento de la superficie privativa a costa de los elementos comunes de la división horizontal, y una modificación como esa en la descripción de un elemento privativo, «en cuanto excede de ese ámbito de actuación individual que se reconoce por la ley a su propietario, no puede llevarse a cabo sin que se acredite el acuerdo unánime de la junta de propietarios (vid. arts. 5 y 17, aps. 6 y 8, LPH)»; aunque «distinto sería el caso de tratarse de un complejo urbanístico o incluso de una propiedad horizontal tumbada...».

R. 16.11.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Adeje) (BOE 03.12.2021).

II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 16 Y 17 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021).

Representación: El juicio notarial de suficiencia requiere referencia a la exhibición de copia auténtica del poder
Representación: Juicio notarial de suficiencia en poderes extranjeros sin distinción de copia y matriz

En principio, reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 22.07.2021, del mismo Registro y notario recurrente, con una variante ahora para el caso de determinados poderes extranjeros:

–Se trata de casos en que el notario autorizante de las escrituras, al reseñar la representación y emitir el juicio de suficiencia conforme al art. 98 L. 24/27.12.2001 y 166 RN expresa que ha «tenido a la vista el título legítimo de representación formalizado en escritura de poder singular». 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 re-

presentación exige el art. 98 L. 24/27.12.2001 y el propio Reglamento Notarial para que dicho instrumento público produzca, por sí solo, los efectos que le son propios como título inscribible»; se exige una referencia a «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».

–Pero la doctrina anterior es aplicable a poderes otorgados ante notarios españoles, y así se hace en la primera de estas resoluciones y así se expresó en R. 22.07.2021. Pero en la segunda de las que aquí se reseñan se trata de un poder australiano, y «no puede llegarse a la misma conclusión, [...] toda vez que circula el documento original con la firma de los otorgantes, y no copia auténtica; el notario afirma que ha tenido a la vista no sólo el 'título legítimo de representación' sino también el 'documento público de poder singular'; y da fe de la regularidad formal del documento después de haber emitido juicio de equivalencia respecto de la función de los notarios australianos».

R. 16.11.2021 (Notario Francisco-Javier Martínez del Moral contra Registro de la Propiedad de Adeje) (BOE 03.12.2021).

R. 17.11.2021 (Notario Francisco-Javier Martínez del Moral contra Registro de la Propiedad de Adeje) (BOE 03.12.2021).

Ver resolución citada y su comentario.

II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021).

Urbanismo: La venta de partes indivisas por sí sola no evidencia parcelación urbanística, salvo estimación de la Administración

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 15.09.2021). Se trata de una escritura en la que el titular del 50 % de una finca rústica vende el 0,50 % al otro cotitular y el 49,5 % a un tercero, sin ningún pacto de asignación de usos individualizados de partes de la finca. El registrador lo comunica a la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca (art. 80 RD. 1093/1997) y recibe resolución administrativa que declara que «la división planteada es nula por incumplimiento de lo dispuesto en el art. 24 L. 19/1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias» (división o segregación que dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo). La Dirección había señalado (por ejemplo, R. 15.09.2021) que «la simple transmisión de una cuota indivisa de propiedad, sin que en el título traslativo se consigne derecho alguno de uso exclusivo actual o futuro sobre parte determinada de la finca, constituiría, en principio, un acto neutro desde el punto de vista urbanístico y amparado por un principio general de libertad de contratación; solo si hechos posteriores pudieran poner de relieve la existencia de una parcelación física cabría enjuiciar negativamente la utilización abusiva o torticera de aquella libertad contractual»; pero eso debe entenderse en los términos señalados por la R. 10.10.2005, o sea, «sin perjuicio de que la autoridad administrativa, utilizando medios más amplios de los que se pueden emplear por el registrador,

pueda estimar la existencia de una parcelación ilegal»; como señaló también la R. 13.02.2019, «corresponde a la Administración agraria apreciar la posible concurrencia de las excepciones reguladas en el actual art. 25 L. 19/1995, [...] sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada».

R. 16.11.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga-3) (BOE 03.12.2021).

II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021).

Descripción de la finca: El procedimiento del art. 199 LH se entiende solicitado cuando se rectifica la descripción

Se trata de una escritura de adjudicación de herencia, en la que se modifica el número en la calle de situación y se hace constar la superficie de la edificación. El registrador señala dos defectos:

–«No se incorpora, ni se aporta, certificación administrativa municipal alguna acreditativa de que dicho número se corresponde con el antiguo número en el que se encuentra situada la finca, según el Registro (art. 437 RH)». La Dirección revoca este defecto, toda vez que «la certificación catastral es un documento hábil para acreditar circunstancias tales como el cambio de nombre o de número de la calle, siempre que no existan dudas de la identidad de la finca y sobre la base de lo dispuesto en los arts. 437 RH y 3, 11 y 45 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario (cfr. R. 16.05.2012 y R. 19.02.2015); en la calificación recurrida no resulta manifestada ninguna duda de identidad de la finca catastral con la finca registral».

–«No consta el consentimiento expreso de los interesados solicitando el procedimiento del art. 199 LH para rectificar la descripción registral». La Dirección reitera 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» (ver, por ejemplo, R. 02.06.2020); pero, «según el criterio del ap. 2.a Res. Circ. DGRN 03.11.2015, se entiende solicitado el inicio del procedimiento [del art. 199 LH] 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 sucede en el caso que nos ocupa, ya que en la escritura se protocoliza, además de la certificación registral, el anexo de la referencia catastral que incorpora la georreferenciación del inmueble».

R. 17.11.2021 (Notario Francisco-Pascual Peral Ribelle contra Registro de la Propiedad de Villajoyosa-1) (BOE 03.12.2021).

II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021).

Recurso gubernativo: Solo procede contra la nota de suspensión o dene-

gación, no cuando se practica el asiento
Documento judicial: No puede inscribirse la resolución impuesta a persona distinta del titular registral
Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la resolución judicial dictada en procedimiento contra persona distinta del titular registral
Principio de tracto sucesivo: No puede apreciarse en el procedimiento registral el levantamiento del velo de titulares registrales

En el Registro se canceló una hipoteca por mandamiento judicial (erróneo); posteriormente declarada de oficio la nulidad de actuaciones, se ordena dejar sin efecto la cancelación; el registrador lo hace así, pero expresando en nota marginal que no quedarán afectados (por la cancelación de la cancelación) los titulares de derechos posteriores a la primera cancelación. El titular de la hipoteca solicita la cancelación de esa nota y, ante la negativa del registrador, hace la misma solicitud al Juzgado, que lo acuerda así y expide nuevo mandamiento en ese sentido. El registrador vuelve a denegar la cancelación de la nota. La Dirección reitera la doctrina de muchas otras resoluciones en los varios sentidos indicados:

–«El recurso no es el medio adecuado para la revocación de una inscripción ya practicada»; en este caso, la nota marginal que hacía la advertencia.

–«Las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la nota recurrida, toda vez que las fincas se encuentran inscritas a nombre de terceros titulares que no han sido parte en el procedimiento, terceros que de manera indubitada quedarían afectados por la operación registral solicitada».

–«No cabe en el seno del procedimiento registral apreciar si procede o no aplicar la doctrina del levantamiento del velo, ni tampoco procede, dentro del ámbito de la calificación registral, apreciar la concurrencia o no de buena fe en el titular registral».

R. 17.11.2021 (Alguer Inversiones DAC», contra Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial - 2) (BOE 03.12.2021).

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. La aplicación del principio de tracto sucesivo a los documentos judiciales tiene una larga trayectoria en la doctrina de la Dirección General; ver, por ejemplo, R. 17.07.2007 y su comentario. Y en cuanto al levantamiento del velo puede verse en el mismo sentido la R. 24.09.2018, que cita la Dirección.

II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021).

Pareja de hecho: No puede pactarse el carácter ganancial de una finca

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 07.02.2013. Se trata ahora de una escritura en la que uno de los integrantes de una pareja de hecho (inscrita en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma del País Vasco, con la indicación de «pacto regulador: bienes gananciales») aporta una finca a la sociedad

de gananciales.

R. 22.11.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vitoria-3) (BOE 09.12.2021).

Aunque la R. 07.02.2013 se refería a una pareja de hecho inscrita como tal en Andalucía, la Dirección considera aplicable la misma doctrina, porque la L. 2/07.05.2003, reguladora de las parejas de hecho, del País Vasco, en este punto es prácticamente idéntica a la L. 5/16.12.2002, de parejas de hecho, de Andalucía.
Ver también R. 11.06.2018 y su comentario.

II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021).

Recurso gubernativo: No pueden considerarse documentos no aportados en tiempo y forma

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones. En este caso, la registradora deniega la expedición de certificación de cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria por estar dirigido contra quien no figura en el Registro como titular registral. El recurrente presenta en el recurso una documentación acreditativa de que el procedimiento se dirige contra quien compró al titular registral. La Dirección resuelve que «procede desestimar el recurso [art. 326 LH], sin perjuicio de la posibilidad de presentar en el Registro la documentación ahora aportada, que será objeto de nueva calificación».

R. 22.11.2021 (Promontoria Holding 236, B.V., contra Registro de la Propiedad de Córdoba-3) (BOE 09.12.2021).

Sobre el fondo del recurso pueden verse las R. 19.03.2013, R. 08.07.2013 y R. 05.05.2014, en el sentido de que en la ejecución judicial la certificación de cargas puede expedirse aunque la hipoteca no esté inscrita a favor de la ejecutante, «sin perjuicio de que el registrador advierta de esta circunstancia en la certificación al expedirla, con la finalidad de que el solicitante conozca la necesidad de practicar la inscripción a su nombre, previa o simultáneamente, a la inscripción del decreto de adjudicación»; mientras que, como señaló la R. 25.10.2021, en la ejecución extrajudicial no puede expedirse certificación de cargas si la hipoteca no está inscrita a favor de la ejecutante

II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021).

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

«Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción. El registrador deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expe-

diente previsto en el art. 199 LH, oponiendo que se han presentado alegaciones por un colindante afectado a las que se acompaña informe técnico». La Dirección estima fundadas las dudas de identidad de la finca, valorando especialmente que la oposición del colindante está «debidamente sustentada con plano elaborado por técnico»; si bien, «podrá acudirse al deslinde de fincas, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 LH)».

R. 22.11.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Fregenal de la Sierra) (BOE 09.12.2021).

II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021).

Hipoteca: Constitución: Es necesaria el acta previa de la L. 5/2019 para el hipotecante no deudor
Hipoteca: Constitución: Fijación del domicilio para notificaciones en «la finca que se hipoteca»

Respecto a la primera cuestión reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 28.10.2021.

En cuanto a la segunda, se determinaba como domicilio del deudor para la práctica de requerimientos, notificaciones y citaciones en caso de ejecución «la finca que se hipoteca en esta escritura». Y el registrador entendía que «no se determina claramente cuál de las dos fincas hipotecadas es el domicilio fijado para realizar las notificaciones y requerimientos...». Dice la Dirección que «debe entenderse que el domicilio fijado es el de la respectiva finca hipotecada que sea objeto del citado procedimiento de ejecución directa o de la venta extrajudicial a que se refiere el art. 129 LH».

R. 23.11.2021 (Notario Enrique-Santiago Rajoy Feijoo contra Registro de la Propiedad de A Coruña - 6) (BOE 09.12.2021).

II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021).

Asiento de presentación: Presentación de copia electrónica y de copia en papel con diligencias añadidas
Derecho Notarial: Presentación de copia electrónica y de copia en papel con diligencias añadidas

Se trata de una escritura de compraventa que se había presentado electrónicamente el mismo día de su otorgamiento; con posterioridad se autorizó una diligencia para incorporar documentos acreditativos de las transferencias realizadas como medio de pago. «El registrador señala como defecto que difiere la copia autorizada electrónica de la copia en papel aportada, sin que de esta última resulte rectificación alguna». La Dirección estima el recurso, porque «la cuestión se resuelve con un análisis del tracto temporal de las actuaciones, que aclaran cualquier duda: [...]; no hay lugar a dudas respecto al contenido del documento, en el cual no ha habido rectifica-

ción alguna que haya que justificar».

R. 23.11.2021 (Notario Luis Núñez Boluda contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 09.12.2021).

En efecto, el notario no podía actuar de otro modo al expedir y presentar una y otra copia, ambas coincidentes con la matriz en sus respectivos momentos (y las copias llevan fecha de su expedición). Otra cosa sería si las diligencias añadidas a la escritura según la copia en papel afectasen al contenido del asiento de presentación practicado según la copia electrónica, por ejemplo, nueva comparecencia de las partes para cambiar el precio, añadir una condición resolutoria, cambiar la descripción de la finca o el carácter privativo o ganancial de la adquisición, etc.

II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021).

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones; ver, por ejemplo, R. 12.05.2016 y R. 29.06.2021 (art. 524.4 LEC). E insiste en que «cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde; no cabe pues la inscripción, ni siquiera haciendo constar la posibilidad de rescisión».

R. 23.11.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Málaga-1) (BOE 09.12.2021).

II.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021).

Propiedad horizontal: La agrupación de elementos privativos y cambio de uso requieren acuerdo de la junta (3/5)

Se trata de una escritura de agrupación de tres locales de una propiedad horizontal y cambio de uso a vivienda. Dice la Dirección que «con la actual redacción del art. 10.3.b LPH, y conforme al criterio sostenido por el Tribunal Supremo y por esta Dirección General, para llevar a cabo la agrupación de departamentos independientes será imprescindible contar con la previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, o bien, que presten su consentimiento interviniendo en la escritura, además del propietario de los elementos agrupados, los propietarios de los restantes elementos del edificio, a menos que figure recogida en los estatutos de la propiedad horizontal una cláusula que autorice al propietario de dicho departamento para realizar esta operación sin el referido acuerdo de la comunidad». Y, frente a las alegaciones del recurrente, afirma que la operación «no puede basarse en un consentimiento tácito de la comunidad de propietarios, como se pretende, siendo preciso que conste de modo indubitado el consentimiento de la junta de propietarios en la

forma prevista en la Ley sobre propiedad horizontal», y cita la R. 15.07.2015.

R. 24.11.2021 (MTM Obras y Montajes, S.L., contra Registro de la Propiedad de Málaga-4) (BOE 09.12.2021).

II.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021).

Hipoteca: Cancelación: Justificación de que cancela la sucesora de la titular registral

Se trata de una escritura de cancelación de hipoteca otorgada por la entidad que resulta ser sucesora en la personalidad jurídica de la entidad acreedora. La Dirección reitera que «de acuerdo con las exigencias del tracto sucesivo del art. 20 LH, es necesario que la sucesión en la titularidad de la hipoteca se haga constar en el Registro, aunque sea por el mecanismo del tracto abreviado»; pero para ello basta que esa circunstancia «consten en otras inscripciones del propio Registro de la Propiedad en el que ha de practicarse la cancelación o de la consulta al Registro Mercantil», como es el caso.

R. 24.11.2021 (Notario César-Carlos Pascual de la Parte contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 09.12.2021).

La Dirección cuida de señalar que este procedimiento es aplicable solo cuando ha habido una propia sucesión universal, pero no cuando se trate inscribir cesiones parciales de activos, por muy numerosos que éstos sean. En ese sentido puede contrastarse esta resolución con la R. 30.10.2017.

II.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 09 DE DICIEMBRE DE 2021).

Impuestos: La falta de justificación de los devengados suspende la calificación registral
Calificación registral: Debe suspenderse por falta de justificación de los impuestos devengados

Solicitada la cancelación de un embargo por caducidad, la registradora suspende la calificación «por no acreditarse el pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados»; pero añade la advertencia de que la prórroga de plazos provocada por la crisis sanitaria del covid-19 implicaría que la anotación estaría aún vigente, «sin que implique calificación definitiva y a expensas de lo que pueda resultar de la misma». La Dirección confirma que no es posible el recurso contra esa advertencia, ya que «el art. 254 LH impone un veto a cualquier actuación relativa al fondo de la calificación si no se han cumplido previamente las obligaciones fiscales», y en este caso, se ha producido tal suspensión de la calificación, sin que la advertencia sobre la prórroga de plazos pueda considerarse una calificación definitiva contra la que quepa recurrir.

R. 25.11.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cáceres-2) (BOE 09.12.2021).

II.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 17 DE DICIEMBRE DE 2021)

Separación y divorcio: Deben constar las circunstancias personales de la hija adjudicataria de vivienda familiar
Separación y divorcio: Inscripción de sentencia que modifica otra anterior no inscrita

Se trata de una vivienda que estuvo inscrita a nombre de los excónyuges con carácter ganancial; en virtud de auto de medidas provisionales seguido en el Juzgado de Primera Instancia se inscribió la atribución de uso a favor de la exesposa; después se inscribió la propiedad en favor de los dos por mitades indivisas en virtud de sentencia de liquidación de gananciales; se presenta ahora una sentencia que modifica otra anterior que no se inscribió, en el sentido de atribuir el derecho de uso de la vivienda familiar a una hija. La registradora alegaba dos defectos:

–El primero, la falta de circunstancias personales de la hija adjudicataria, se confirma (arts. 9 LH y 51.9.a RH).

–El segundo se refería a que no constaba inscrita la sentencia modificada y en cambio sí lo estaba la atribución del uso a la exesposa, sin que constara que esa atribución hubiera quedado sin efecto. La Dirección se extiende sobre la naturaleza del derecho de uso regulado en el art. 96 C.c. y sobre la «posibilidad de que el juez, si estima que es lo más adecuado al interés más necesitado de protección en la situación de crisis familiar planteada y que no es dañosa para los hijos ni gravemente perjudicial para uno de los cónyuges (cfr. art. 90.2 C.c.), apruebe la atribución del uso de la vivienda familiar a los hijos menores acordada por los padres»; se señala que está admitida por la propia Dirección (R. 11.04.2012 y R. 08.05.2012) y por el Tribunal Supremo (S. 14.01.2010 y S. 06.02.2018). Y revoca la calificación negativa, toda vez que la atribución del uso a la exesposa se acordó en auto de medidas provisionales que fueron sustituidas por las dictadas en la primera sentencia, que, si bien no tuvo acceso al Registro, resultó modificada a su vez por la sentencia presentada, que dejaba sin efecto las medidas anteriormente adoptadas.

R. 29.11.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-8) (BOE 17.12.2021).

II.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 17 DE DICIEMBRE DE 2021)

Descripción de la finca: Dudas fundadas en la tramitación del expediente del art. 199 LH
Doble inmatriculación: Dudas fundadas sobre la inexistencia de doble inmatriculación

«Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica catastral correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su des-

cripción. El registrador deniega la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente previsto en el art. 199 LH, oponiendo que se han presentado alegaciones por diferentes colindantes afectados, de las que resulta una georreferenciación distinta y controvertida, aportando informes técnicos con medición topográfica». La Dirección estima fundadas las dudas de identidad de la finca, valorando especialmente que la oposición está «acompañada de georreferenciación contradictoria e informe técnico, contradictorios a los presentados por el recurrente, lo que revela un conflicto entre colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas».

«Procede, en segundo lugar, resolver sobre la denegación del inicio del expediente de doble inmatriculación, respecto del cual la calificación del registrador debe ser mantenida, pues, como declaró este Centro Directivo en la R. 10.10.2019, el primer requisito para iniciar la tramitación del expediente del art. 209 LH es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Si tras las investigaciones pertinentes, concluye que, a su juicio, no hay indicios de doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, sin perjuicio de la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente. Dicha calificación del registrador deberá ser motivada suficientemente»; lo que ocurre en el caso concreto, en el que la apreciación del registrador se basa en la descripción que consta en el historial registral de las fincas.

R. 29.11.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Guadix) (BOE 17.12.2021).

II.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 17 DE DICIEMBRE DE 2021)

Herencia: Es necesario el auto de declaración de herederos o su transcripción o testimonio

Se trata de una escritura de herencia a la que la registradora objeta que «no se acompañan los títulos complementarios, es decir, declaración de herederos ab intestato del Juzgado de Primera Instancia» (art. 14 LH). La Dirección confirma el defecto, ya que «no se acompaña el auto de declaración de herederos, ni el notario autorizante de la escritura de herencia hace transcripción, total o parcial, ni tampoco hace un testimonio en relación del auto, al no expresar que lo haya tenido a la vista, de forma que traslade los particulares necesarios para que en la calificación la registradora pueda analizar todos los extremos que en la actualidad prevé el art. 22.2 L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria: la competencia del juez –en aquel caso era ante el Juzgado–, y la congruencia del resultado del acta con el expediente (especifica los hijos y cónyuge como grupo de parientes declarados herederos y su proporción en el llamamiento)»; en realidad, la escritura ya advertía que la declaración de herederos se acreditaría «mediante la presentación del correspondiente auto, que se acompañará a las copias...».

R. 30.11.2021 (Notaria María-Pilar Baraza Domene contra Registro de la Propiedad de Vélez-Rubio) (BOE 17.12.2021).

II.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2021.

(BOE DE 20 DE DICIEMBRE DE 2021).

Rectificación del Registro: Rectificación de una titularidad antigua por reconocimiento de representación indirecta
Representación: Rectificación de una titularidad antigua por reconocimiento de representación indirecta

Se trata de una escritura en la que «la titular registral de determinada finca manifestó la existencia de un pacto fiduciario, hasta ahora no revelado, en cuya virtud reconocía determinados porcentajes del dominio a favor de sus hermanos y su cuñada. La registradora suspende la inscripción porque, a su juicio, la manifestación de que existía una relación de representación, que hasta ahora había permanecido reservada, no es suficiente para entender acreditada la causa de la transmisión (arts. 1276 C.c. y 18 LH)». La Dirección reitera el criterio de las R. 13.06.2018 y R. 20.07.2018, basado en otras dos R. 06.07.2006 y en las S. 30.05.2016 y S. 10.06.2016 (transcritas también en la R. 19.02.2020) y admite la confesión de la fiducia como título inscribible: «La escritura calificada no es la rectificación o modificación de ningún título previo (pues la relación contractual establecida no se modifica), sino que se trata de la simple adecuación de una titularidad formal a la realidad; [...] esa representación indirecta subyacente (y que ahora aflora), no precisa ser acreditada de otra forma que no sea por el reconocimiento del pacto fiduciario en los términos que constan en la escritura calificada, pues, como ya ha afirmado este Centro Directivo en otras ocasiones, 'a la hora de restablecer la correspondencia entre la realidad y el Registro, no sería razonable que los mismos interesados hubieren de litigar para obtener por sentencia lo mismo que voluntariamente ya han otorgado en escritura de reconocimiento (R. 20.07.2018 y R. 19.02.2020)'».
½

R. 30.11.2021 (Notario Luis-Alberto Lorente Villar contra Registro de la Propiedad de Oropesa del Mar - 1) (BOE 20.12.2021).

Ver especialmente la R. 13.06.2018 y su comentario. La doctrina de la Dirección, que rectificaba la de R. 06.07.2006, fue entonces acogida con cierto recelo, por falta de prueba del contenido del contrato primitivo, por el hecho de prescindir de la voluntad del primitivo vendedor (que quizá no hubiese querido vender a las personas a las que ahora se dice que vendió sin saberlo) y por el fraude fiscal que podría suponer la ocultación de transmisiones intermedias. Pero hoy parecen definitivos los argumentos de que no se puede obligar a los interesados a litigar sobre una cuestión en la que están de acuerdo, y de que la sentencia, en su caso, tampoco restauraría las posibles ocultaciones fiscales; la persecución de estas es competencia de Hacienda, e incluso podría ocurrir que esas ocultaciones hallaran cumplida penitencia en los impuestos sobre la renta de las personas físicas y sobre el patrimonio.

II.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 01 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021).

Propiedad horizontal: El cuórum para la limitaciones al alquiler turístico no puede extenderse a otros usos de las viviendas

Se trata de una cláusula estatutaria de una propiedad horizontal en la que se establece un aumento de la contribución a los gastos comunes de aquellas viviendas que se destinen a alquiler turístico, «y además se disponen otras prohibiciones y obligaciones impuestas a los propietarios de todas las viviendas (entre otras, la obligación de contratar un seguro de cobertura de daños impuesta a todo propietario que desee formalizar cualquier contrato de alquiler; prohibición de utilizar elementos comunes de la comunidad que se impone a todo propietario que alquile su inmueble mientras esté arrendado este; etc.)»; consta en la escritura que «el acuerdo fue aprobado por todos los propietarios asistentes que suponen el 76,138% del total de las cuotas de participación» y que se adoptaron conforme al art. 17.12 LPH. «El registrador fundamenta su negativa a la práctica de la inscripción solicitada en que, según el art. 17.6 LPH, es necesaria la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación». La Dirección confirma que el art. 17.12 LPH reduce la mayoría necesaria para las limitaciones al alquiler turístico, «pero no permite que esa excepción a la norma general de la unanimidad alcance a otros acuerdos relativos a otros usos de la vivienda, como es cualquier alquiler en régimen distinto al específico derivado de la normativa sectorial turística».

R. 01.12.2021 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera - 2) (BOE 22.12.2021).

II.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 01 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021).

Descripción de la finca: Dudas no fundadas del registrador en el procedimiento del art. 199 LH
División y segregación: En fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo debe tramitarse el procedimiento del art. 80 RD. 1093/1997

«Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la segregación de parte de finca registral para su posterior venta y agrupación a otra colindante. Tramitado el expediente regulado en el art. 199 LH para la rectificación de la descripción, se califica negativamente por la oposición de un colindante notificado, sin aportar prueba de su derecho sobre la porción segregada; también se califica negativamente por la infracción de la normativa agraria que prohíbe que cualquier acto de fraccionamiento de fincas rústicas pueda dar lugar a parcelas de extensión inferior a las de la unidad mínima de cultivo».

–En cuanto a la oposición del colindante, se reitera la doctrina de la R. 23.12.2020, en aplicación del art. 199.1.4 LH, en el sentido de que «no es motivo suficiente para rechazar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada el hecho de que el colindante se limite a alegar una eventual invasión de su finca, sin aportar documento alguno que fundamente tal alegación», o alegando, como es el caso, un documento privado «no inscrito en el Registro, que no puede proteger, salvo el caso del dominio público, a quien no invoca su protección».

–Y en cuanto a la normativa sobre unidad mínima de cultivo, no se ha tramitado el procedimiento previsto en el art. 80 RD. 1093/1997 (con remisión de la documentación por el registrador a la autoridad agraria competente y actuación en consecuencia), «por lo que este defecto debe ser revocado en los términos en los que ha sido

redactado».

R. 01.12.2021 (Notario Víctor-Manuel Noguera Marí, contra Registro de la Propiedad de Oliva) (BOE 22.12.2021).

II.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 02 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021).

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

La Dirección estima fundadas las dudas de identidad de la finca en la tramitación del expediente del art. 199 LH, «basadas en la oposición del colindante, a las que se suman las apreciaciones de la registradora según la superposición de representaciones gráficas; resulta destacable que la oposición del colindante se encuentra debidamente sustentada con diversos documentos como informe técnico de medición, fotografías e incluso atestado policial de diligencia de inicio por denuncia de infracción penal».

R. 02.12.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Aspe) (BOE 22.12.2021).

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.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 13 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2021).

Hipoteca: Constitución: Excepción a las normas L. 5/2019 cuando el prestatario es empleado del prestamista

Se trata de un préstamo concedido por una entidad bancaria a un matrimonio, y garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, en condiciones especiales y privilegiadas que no se ofrecen al público en general, y con Tasa Anual Equivalente inferior a la del mercado, todo ello con motivo de la relación laboral que une a los dos cónyuges prestatarios con la prestamista y según el acuerdo laboral vigente. «El registrador suspende la inscripción solicitada porque no se incorpora a la escritura la oferta vinculante a los efectos de verificar por este registrador el cumplimiento del requisito de transparencia material en la contratación del mismo». Pero la Dirección reitera la doctrina de R. 20.12.2019 , en el sentido de que «el art. 2.4.a L. 5/15.03.2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, dispone que la misma no será de aplicación, entre otros, a los contratos de préstamo (…) concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuya Tasa Anual Equivalente sea inferior a la del mercado, y que no se ofrezcan al público en general» (trasunto del art. 3.2.b Dir.UE 2014/17), y repite el detalle de la excepción legal de empleados (ver resolución citada y su comentario). Tras esa exclusión,

estima el recurso porque «no existe precepto legal ni reglamentario que obligue al notario a incorporar a la escritura la oferta vinculante; y, si no es obligatoria la incorporación de esa oferta precontractual (concretamente la denominada 'Ficha Europea de Información Normalizada' –FEIN–) a las escrituras que formalizan los préstamos plenamente sujetos al ámbito de aplicación de la referida L. 5/2019, menos aún puede serlo en los que, como es el caso, quedan fuera de su ámbito de aplicación».

R. 13.12.2021 (Notario Matías Ruiz Echeverría contra Registro de la Propiedad de Pamplona-4) (BOE 28.12.2021).

Ver resolución citada y su comentario.

II.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2021).

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

Se estiman justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH y posible invasión de una finca colindante, puesto que la finca se describe como parte de la parcela catastral cuya certificación descriptiva y gráfica se aporta, pero sin embargo se le asigna la totalidad de su superficie gráfica; así como por la oposición formulada por el colindante en el seno del mismo expediente.

R. 14.12.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Benidorm-3) (BOE 28.12.2021).

II.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 16 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2021).

Calificación registral: Calificación unitaria y posibilidad de segunda calificación
Propiedad horizontal: Su formalización por antigüedad requiere acreditar esta y la configuración independiente
Propiedad horizontal: La división en propiedad horizontal de un edificio ordinario requiere licencia municipal

Se trata de una escritura pública de declaración de obra nueva por antigüedad y división horizontal de una finca.

–Como cuestión previa se plantea que, aunque la calificación registral ha de ser global y unitaria, la Dirección también ha declarado reiteradamente (ver R. 13.09.2017 o R. 27.02.2020), que ello exige distinguir según que las sucesivas calificaciones se produzcan o no dentro de la misma presentación del documento: en la misma presentación, el registrador, «subsanado el defecto que apreció en su primera calificación, no podría, en aras de la seguridad jurídica, apreciar nuevos defectos; pero, esta regla debe ceder ante el superior principio de legalidad, que obliga al registrador a impedir el acceso al Registro de un título defectuoso; por ello, el registra-

dor debe objetar el nuevo defecto que haya apreciado, sin perjuicio de una posible responsabilidad». Pero, al caducar el asiento de presentación, el documento puede ser objeto de nueva presentación, conforme al art. 108 RH, y se produce una nueva calificación en la que el registrador solo estaría vinculado por la posible resolución recaída en recurso contra la calificación anterior.

–En cuanto al fondo del asunto, se pretende la inscripción de una obra nueva por antigüedad (art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo...) y su constitución en régimen de propiedad horizontal, con formación de cinco elementos independientes, sobre los que se extinguía la comunidad existente (al parecer, ya había inscrita una finca con dos viviendas). La Dirección confirma la denegación de la inscripción, conforme al art. 53.a RD. 1093/1997, toda vez que se forman elementos independientes que no constaban en la obra nueva y no se acredita que se permita un mayor número; y, si bien, «como se dijo en la R. 03.06.2019, cabe aplicar, analógicamente, aunque con matizaciones, a la división horizontal el régimen del art. 28.4 RDLeg. 7/2015 citado, para no exigir la licencia prevista en el art. 53.a RD. 1093/1997 a propiedades horizontales, si se acredita su antigüedad, de modo que puedan computarse el transcurso de los plazos previstos en la legislación urbanística aplicable para el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida», lo cierto es que este caso se produce «sin que en la certificación del técnico en la que se describe la obra nueva y se data su antigüedad en el año 1970 se haga referencia a los elementos privativos de la propiedad horizontal a inscribir».

R. 16.12.2021 (Notario Eduardo José Delgado Terrón contra Registro de la Propiedad de Viver) (BOE 28.12.2021).

II.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 13 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021).

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

Se estiman justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, por posible invasión de una finca colindante. Se trata de una finca que consta inscrita como totalmente edificada y ahora, en la instancia presentada, se pretende añadirle un patio que catastralmente forma parte de otra finca colindante; y los tres colindantes notificados aportan informes técnicos y documentación gráfica de la que resulta que el patio no es propiedad exclusiva del promotor, sino compartido o mancomunado con los colindantes.

R. 13.12.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ubrique) (BOE 29.12.2021).

II.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 13 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021).

Descripción de la finca: Incorrecta descripción de una participación indivisa

Se trata de una escritura de herencia en la que se adjudica una participación indivisa de 0,196 % del coeficiente 4,928 % de un departamento destinado a garaje; del Registro resulta que el causante era titular de una participación de 3,986 % del departamento, con derecho a las plazas de aparcamiento 15 y 16. La Dirección confirma que «las descripciones contenidas en la escritura y en el Registro son completamente discordantes, por lo que el defecto debe ser confirmado».

R. 13.12.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-15) (BOE 29.12.2021).

«El recurrente señala que se refiere al mismo elemento independiente, la única diferencia es que la participación que consta en el Registro es sobre la totalidad de la finca y lo descrito en la escritura de herencia se refiere a 0,196% de la planta sótano 3 del edificio, titularidad del causante». Eso es cierto (aunque no exactamente, faltarían algunos decimales), pero crearía confusión en contraste con la uniforme descripción registral de las restantes cuotas y plazas de garaje.

II.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021).

Bienes gananciales: El embargo preventivo no necesita demanda o notificación al cónyuge del titular
Anotación preventiva de embargo: El preventivo de gananciales no necesita demanda o notificación al cónyuge del titular

El registrador deniega una anotación de embargo preventivo sobre bienes gananciales, dictado con carácter cautelar, por no haber sido demandado o notificado el cónyuge del deudor conforme al art. 144.1 RH, que no distingue entre embargo cautelar o ejecutivo. La Dirección revoca esta calificación por varias razones, principalmente porque «el art. 144 RH se refiere al embargo, no al embargo preventivo» y porque «el carácter cautelar y los requisitos exigidos para solicitar estas medidas son cuestiones cuya apreciación corresponde exclusivamente a la autoridad judicial que la decreta y excede de la calificación registral de conformidad con el art. 100 LH»; y entiende que «será en el momento de su conversión en ejecutivo cuando se exigirá [por el registrador] dicha notificación, evitando así la indefensión procesal, pudiendo el cónyuge proceder de conformidad con los arts. 1373 C.c. y 541 LEC».

R. 14.12.2021 (Juguetes Falomir, S.A., contra Registro de la Propiedad de Baza) (BOE 29.12.2021).

Según esta doctrina, quizá cuando el registrador conozca la conversión del embargo sea cuando llegue la adjudicación, y entonces el perjuicio a los interesados puede ser mayor que la denegación en un principio. En el caso concreto el marido se había opuesto por falta de litisconsorcio pasivo y exigido que se demandara a su esposa, y la magistrada había denegado la petición. Quizá el respeto a esta decisión judicial es lo que ha llevado a la Dirección a abandonar por esta vez su apreciado principio de que el género comprende todas sus especies (y el embargo del art. 144 RH, todas las suyas).

II.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021).

Herencia: La otorgada por la tutora sin beneficio de inventario requiere autorización y aprobación judicial
Menores e incapacitados: La herencia otorgada por la tutora sin beneficio de inventario requiere autorización y aprobación judicial

Se trata de una escritura de aceptación y adjudicación parcial de herencia en la que uno de los coherederos está representado por su esposa como tutora. La registradora afirma que para aceptar pura y simplemente la herencia debe obtenerse autorización judicial y una vez practicada la partición hereditaria es necesaria la aprobación judicial. La Dirección confirma esta calificación conforme a «lo establecido en los arts. 271.4 y 272 C.c., en su redacción vigente en el momento del otorgamiento de la escritura calificada. [...] Conclusión distinta a la anterior es la que procedería en caso de que la causante tuviera vecindad civil gallega (lo que ni siquiera se ha expresado ni alegado), pues según el art. 271 L. 2/14.06.2006, de Derecho Civil de Galicia, si concurrieran a la sucesión menores o incapacitados legalmente representados no será necesaria la intervención ni la aprobación judicial a efectos de aceptar o partir la herencia».

R. 14.12.2021 (Notario José-María Rueda Pérez contra Registro de la Propiedad de Vigo-3) (BOE 29.12.2021).

II.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021).

Principio de tracto sucesivo: No puede inscribirse la transmisión otorgada por persona distinta del titular registral

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso, se trataba de una donación de usufructo hecha por un usufructuario, que a su vez había adquirido su derecho por una donación no inscrita. El donatario último alegaba que, al no ser partícipe en la donación intermedia, el notario le denegaba el acceso a dichas escrituras. «En el informe del notario autorizante, como titular del protocolo de las que se solicitan, se informa de forma contundente sobre la pretensión de la recurrente: que no se han solicitado las citadas copias y que, en su caso, de hacerlo, se le puede considerar con interés legítimo para obtener copia a los solos efectos de la inscripción en el Registro de los bienes de los que acredite ser titular». Por lo que la Dirección General desestima el recurso.

R. 15.12.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 6) (BOE 29.12.2021).

Según el art. 224.1 RN, además de cada uno de los otorgantes, según el artículo 17 de la Ley, tienen derecho a obtener copia, en cualquier tiempo, todas las

personas a cuyo favor resulte de la escritura o póliza incorporada al protocolo algún derecho, ya sea directamente, ya adquirido por acto distinto de ella, y quienes acrediten, a juicio del notario, tener interés legítimo en el documento.

II.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021).

Herencia: La renuncia hace operar la sustitución vulgar antes que el derecho de acrecer

La causante había mejorado a un hijo adjudicándole una vivienda y había instituido herederos a los dos hijos con sustitución vulgar por sus respectivos descendientes; ahora uno de ellos renuncia a la herencia y el mejorado se la adjudica en su totalidad. El registrador señala que «se debe acreditar que el renunciante no tenía descendientes y, por tanto, no existen sustitutos». La Dirección confirma la calificación, pues, como se dijo en la R. 11.10.2002, «el art. 774 C.c. es categórico al respecto: la sustitución vulgar simple y sin expresión de casos, comprende tanto los de premoriencia como los de incapacidad y renuncia, de modo que la renuncia del hijo a su llamamiento hereditario, determina el juego de la sustitución a favor de sus descendientes, los cuales por imperativo del art. 1.058 C.c. deberán intervenir en la partición de la herencia, y solamente en el caso de que no existan sustitutos vulgares, podrá entrar en juego el derecho de acrecer (cfr. arts. 981 y ss. C.c.), y subsidiariamente se procederá a la apertura de la sucesión intestada (cfr. art. 912.3 C.c.)».

R. 15.12.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cieza-1) (BOE 29.12.2021).

El recurrente involucraba la cuestión con la renuncia a la legítima y el art. 985.2 C.c. (Si la parte repudiada fuere la legítima sucederán en ella los coherederos por su derecho propio, y no por el derecho de acrecer); pero el legado a un hijo en concepto de mejora no implica que al otro se lo reduzca a la legítima estricta ni empece a su cualidad de heredero derivada de su nombramiento como tal.

II.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021).

Hipoteca: Pactos posteriores: En la novación no es preciso expresar si la finca hipotecada es vivienda habitual

«Lo que debe decidirse para resolver el presente recurso es si, no tratándose de una escritura de constitución de hipoteca, sino de una escritura novatoria, debe expresarse si la finca hipotecada constituye o no la vivienda habitual [art. 21.3 LH]. La respuesta ha de ser negativa, conforme al criterio mantenido por este Centro Directivo respecto del cumplimiento de otros requisitos o expresión de condiciones en la inicial escritura de constitución de hipoteca (cfr., por todas, las R. 09.12.2013 y R. 24.02.2014), por cuanto, al tratarse de requisitos exigidos únicamente para la escritura de constitución de la hipoteca, no puede extenderse la misma exigencia a la

posterior novación del préstamo hipotecario, ni se exige tampoco su actualización en ningún caso, a menos que afectara específicamente al requisito de que se trate (vid. R. 28.10.2021).»

R. 15.12.2021 (Notario Ricardo Cabanas Trejo contra Registro de la Propiedad de Getafe-2) (BOE 29.12.2021).

II.B.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021).

División y segregación: Inscripción sin licencia cuando ha prescrito la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística
División y segregación: La segregación es un acto registral y sus requisitos son los vigentes en el momento de inscribirse

Se trata de una escritura de 1976 por la que la titular de una finca registral segrega y vende tres porciones a diferentes compradores. El registrador aprecia indicios de parcelación urbanística, dado el evidente fraccionamiento del terreno, por lo que requiere el otorgamiento de licencia o declaración de innecesariedad por parte del Ayuntamiento; el Ayuntamiento, requerido por el registrador, informa que se trata de suelo no urbanizable común de usos mixtos y suelo no urbanizable protegido del medio natural, afecto parcialmente a monte público, que su parcelación está sujeta a la licencia municipal, y que se incumplen los parámetros urbanísticos. El recurrente considera que la escritura es inscribible porque, «dada la antigüedad del acto de segregación, han prescrito las acciones encaminadas a la restauración del orden urbanístico vulnerado, de haber existido» (cita la R. 26.05.2015 y el art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). La Dirección, en la línea de las R. 27.01.2012, R. 23.07.2012 y R. 07.03.2017, aun admitiendo con reservas la aplicación de la «excepción de antigüedad» del art. 28.4 RDLeg. 7/2015 a las divisiones y segregaciones, reitera que «la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior –cfr. disp. trans. 4 C.c.–», de manera que aquella excepción requiere «un título administrativo habilitante, ya sea licencia o la declaración municipal de su innecesariedad o resolución de la Administración competente que justifique la no exigencia de licencia».

R. 15.12.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Elche-3) (BOE 29.12.2021).

Ver resoluciones citadas y comentario a la primera.

II.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 16 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021).

Comunidad: Es inscribible la disolución por adjudicación de la finca a uno de los comuneros

Se trata de una escritura titulada «disolución de comunidad», otorgada por los tres titulares por terceras partes indivisas de una finca registral; dos de ellos adjudican al tercero sus dos terceras partes indivisas, quedando este último como único propietario de la finca, y reciben a cambio una determinada cantidad de dinero. «La registradora se opone a la inscripción por no ser posible la extinción parcial del condominio y por entender que en el presente caso lo que se hace es transmitir unas cuotas indivisas de la finca de un copropietario a otro, pero no hay una extinción de comunidad». Pero la Dirección entiende que hay una disolución de comunidad sobre la totalidad del objeto, cosa indivisible, susceptible de inscripción registral (cita los arts. 404 y 1062 C.c.).

R. 16.12.2021 (Notario Jorge Colmeiro de las Cuevas contra Registro de la Propiedad de Valladolid-6) (BOE 29.12.2021).

La S. 27.02.1995 es la que afirmó que la extinción de comunidad requiere como presupuesto básico que actúe sobre la totalidad del objeto a que la comunidad se refiere (cfr. art. 400 y ss. C.c.). Quizá para evitar la confusión generada por esa resumida afirmación, la Dirección aclara ahora que «entre los supuestos de disolución, podemos considerar como ejemplos los siguientes:

»a) En una comunidad que comprende varios bienes, los partícipes adjudican uno o varios bienes a alguno de ellos, en propiedad exclusiva, en pago de sus derechos en la comunidad, subsistiendo la comunidad entre los restantes partícipes no adjudicatarios sobre el resto de los bienes no adjudicados, con reajuste de las cuotas entre estos últimos. Sería un caso similar al que en el ámbito de la partición hereditaria recoge el artículo 80.1.c del Reglamento Hipotecario;

»b) En una comunidad de bienes integrada por varias fincas, se forman lotes que se adjudican a grupos de partícipes diferenciados, recibiendo dichos grupos de adjudicatarios los lotes en comunidad pro indiviso;

»c) En una comunidad sobre un bien indivisible, material o económicamente, los copropietarios acuerdan adjudicarlo en pro indiviso a varios de ellos, que compensan en metálico a los no adjudicatarios, y

»d) En una comunidad sobre un solo bien, los titulares de algunas de las cuotas, pero no de todas, entre ellos se adjudican las cuotas de que son titulares, recibiéndolas uno o varios de ellos que compensan en metálico a los demás».

III

RESOLUCIONES DE LA DGSJyFP EN MATERIA MERCANTIL

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 4 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Concurso de acreedores: No es exigible su reapertura por aparición de bienes que constaban en el expediente
Concurso de acreedores: En la liquidación de la sociedad concursada «exprés» deben concurrir los liquidadores

Se trata de una escritura de liquidación de una sociedad declarada en concurso, en cuyo procedimiento se dictó auto que acordaba la conclusión del concurso por insuficiencia de bienes y decretaba la extinción de la sociedad y el cierre de su hoja registral en el Registro Mercantil. En la calificación registral se aprecian dos defectos:

–«No consta, existiendo bienes para liquidar, pronunciamiento del juez del concurso sobre si procede la rehabilitación del mismo». Pero dice la Dirección que, según el art. 473 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal (siguiendo el mismo sistema de la antigua L. 22/09.07.2003) procederá la conclusión del concurso por insuficiencia de la masa activa cuando esta no sea presumiblemente suficiente para la satisfacción de los créditos contra la masa, salvo que el juez considere que el pago de esos créditos está garantizado por un tercero de manera suficiente; y, según el art. 505 RDL 1/2020, la reapertura solo puede producirse por la aparición de nuevos bienes. Como en el caso concreto se deduce del contenido del Registro que en el procedimiento se ha conocido la existencia de las fincas de que se trata, queda también claro que «el Juzgado de lo Mercantil al acordar la conclusión del concurso ha entendido que no concurren los presupuestos para la reapertura».

–«En el otorgamiento de la liquidación deberán comparecer los liquidadores, cuyo cargo y liquidación deberá inscribirse en el Registro Mercantil». La Dirección confirma este defecto: como señaló la R. 02.09.2019, en estos casos de «concurso exprés» o «concurso sin masa», el juez tendrá que limitarse a declarar la conclusión por insuficiencia de la masa activa (art. 176 de la antigua L. 22/09.07.2003, Concursal, art. 470 RDLeg. 1/05.05.2020, Ley Concursal), y «a partir de ahí, que sean los órganos sociales los que, conforme a la legislación societaria procedan a disolver y liquidar la mercantil»; en el caso concreto «los interesados afirman ser los únicos socios de la compañía, sin que lo acrediten, procediendo a la liquidación del haber residual social; pero, para llevar a cabo la liquidación es preciso el nombramiento de un liquidador y su previa inscripción en el Registro Mercantil (ver art. 400 LSC).

R. 04.10.2021 (Particular contra Registro de la Propiedad de Segovia-1) (BOE 03.11.2021).

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP 4 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Sociedad limitada: Junta general: El sistema estatutario de convocatoria debe salvar las exigencias legales especiales

Se trata una cláusula de los estatutos de una sociedad limitada según la cual

las juntas generales deberán ser convocadas por correo certificado con una antelación, salvo para los casos de transformación, fusión, cesión y escisión, de quince días. La Dirección confirma la calificación negativa, en el sentido de que no deja a salvo lo establecido en el art. 98 LME, que, para el traslado internacional del domicilio social impone la convocatoria mediante anuncio en el BORME y en uno de los diarios de gran circulación en la provincia en la que la sociedad tenga su domicilio, con dos meses de antelación como mínimo; será necesario valorar en cada caso el alcance de la duda generada por la cláusula estatutaria incompleta o ambigua sobre si las normas legales de carácter imperativo no incluidas en los estatutos han de presumirse o si su omisión equivale a una exclusión voluntaria; en este caso, y en la línea de la R. 31.10.2019, la Dirección dice que «al no exceptuar la hipótesis apuntada, generaría, en conexión con la presunción de exactitud y validez del contenido del Registro (cfr. art. 20 C. de c.), la duda sobre cuál sería la forma y la antelación requeridas para convocar una junta general que deba decidir sobre el traslado internacional del domicilio social».

R. 04.10.2021 (Marstokay, S.L., contra Registro Mercantil de Las Palmas de Gran Canaria) (BOE 03.11.2021).

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 13 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE 12 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Sociedad limitada: Cuentas: Es necesaria la auditoría si consta inscrito auditor nombrado voluntariamente

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 10.12.2018, R. 20.12.2018 y R. 11.12.2020, entre otras: «Inscrito el nombramiento de auditor voluntario, el depósito de las cuentas sólo puede llevarse a cabo si vienen acompañadas del oportuno informe de verificación». En este caso se había nombrado auditor «para todos aquellos actos de la sociedad en los cuales sea necesaria la actuación de un auditor de cuentas»; en realidad se había nombrado auditor para verificación del balance en un aumento de capital con cargo a reservas; pero como este debe ser el auditor de cuentas de la sociedad o el nombrado por el Registro Mercantil (art. 303.2 LSC), debe entenderse que el auditor nombrado lo fue como «auditor de cuentas de la sociedad».

R. 13.10.2021 (Eurolab Testing and Research, S.L.U., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 12.11.2021).

Deben contrastarse las razones de esta resolución con el caso distinto de la R. 15.12.2016, que entendió no necesaria la auditoría porque el nombramiento en aquel caso se había hecho «para aquellos ejercicios en que la auditoría resulte obligatoria por la normativa vigente». Y obsérvese que en este caso de 2021 tampoco habría sido necesaria la auditoría de las cuentas si para el aumento de capital se hubiese pedido el nombramiento de auditor al Registro Mercantil.

III.4 RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Mutualidad de previsión social: Cláusulas estatutarias

Se plantean tres cuestiones diferentes sobre otros tantos artículos estatutarios de una mutualidad de previsión social de ámbito nacional:

–Es admisible la previsión estatutaria de que «hasta un tercio de los miembros de la junta directiva podrán ser independientes externos», pues el art. 39.2 RD. 1430/27.12.2002 «permite que un tercio de los miembros de la junta directiva tengan la condición de terceros no mutualistas»; y, desde su reforma por RD. 1060/20.11.2015, ha desaparecido la exigencia de que en tal caso sean protectores.

–En cambio, se confirma que, según el mismo precepto, la junta directiva constará del número de miembros que determine cada estatuto; y este precepto no se cumple en con la cláusula debatida, de que «estará formada por un máximo de quince miembros».

–No son exigibles las previsiones del art. 43 RD. 1430/2002 sobre la comisión de control financiero, que no se exige cuando las entidades estén obligadas a someter a auditoría sus cuentas anuales, que lo están según la disp. final 1 L. 22/20.07.2015, de Auditoría de Cuentas, sino que, al tratarse de entidades de interés público (art. 3.5 L. 22/2015), deberán tener una comisión de auditoría conforme a lo prescrito en el art. 529-14 LSC, como sucede en este caso.

R. 22.10.2021 (Montepío de Artillería, Mutualidad de Previsión Social, contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 22.11.2021).

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 Y 26 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Agrupación de interés económico: Carácter auxiliar de su actividad respecto a la de sus socios personas físicas o jurídicas

Se trata de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales relativos a la incorporación de nuevos socios de una agrupación de interés económico. El registrador señala como defecto que «la actividad a desarrollar por la agrupación (objeto social) no tiene un carácter auxiliar con respecto a las desplegadas 'por los socios personas jurídicas que resulta de sus respectivos objetos sociales, ni puede determinarse si se corresponde con la profesión o actividad de los nuevos socios personas físicas'». El art. 4 L. 12/29.04.1991, de Agrupaciones de Interés Económico, establece que las agrupaciones sólo podrán constituirse por personas físicas o jurídicas que desempeñen actividades empresariales, agrícolas o artesanales, por entidades no lucrativas dedicadas a la investigación y por quienes ejerzan profesiones liberales. Pero, en cuanto a las personas jurídicas, «el carácter auxiliar [art. 2 L. 12/1991] no es tanto una exigencia del objeto como la finalidad tipológica de la figura», de manera que solo deben ser rechazadas «aquellas actividades respecto de las cuales se concluya que existe una manifiesta y rotunda desconexión, lo que desde luego no ocurre en este caso». En cambio, en cuanto a los socios personas físicas, «en la escritura examinada no se incluye mención alguna referida a la condición de empresarios o profesionales liberales de los socios personas físicas, ni el sector de actividad a que se dedican, este defecto debe ser confirmado».

En la segunda de estas resoluciones solo se incorpora un socio persona jurídica y la Dirección estima el recurso.

R. 25.10.2021 (Fun Festival y Olé, A.I.E., contra Registro Mercantil de Salamanca) (BOE 22.11.2021).
R. 26.10.2021 (Fun Festival y Olé, A.I.E., contra Registro Mercantil de Salamanca) (BOE 22.11.2021).

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Sociedad limitada: Administración: En el nombramiento de consejero extranjero debe constar el NIE, dada su responsabilidad fiscal

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 18.01.2012 y R. 16.07.2012.

R. 27.10.2021 (Consentio Platform, S.L., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 23.11.2021).

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2021).

Sociedad limitada: Objeto social: Actividades no incluidas en la reserva de asesoramiento e inversión financiera de la LMV

Se trata de una escritura de modificación de objeto social respecto a la cual el registrador consideraba que unas actividades incluidas constituían «asesoramiento e inversión financiera que están reservados, en exclusiva, por los arts. 143 y 144 RD-Leg. 4/23.10.2015, texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, a las empresas de servicios de inversión»; las actividades cuestionadas eran «consultoría y servicios relacionados con el desarrollo empresarial, la estrategia comercial y las finanzas», y «la inversión y participación en otras sociedades y otras propiedades, incluida entre otras, como opciones de compra de acciones, criptomonedas e inmuebles». La Dirección revoca la calificación registral: en cuanto al «asesoramiento e inversión financiera», porque el texto estatutario no contiene el vocablo «financiero», sino el término «finanzas». que «no evoca inmediatamente la operativa de esos mercados», sino que «se orienta a completar el asesoramiento sobre la faceta organizativa y comercial de una empresa con el dirigido a costear los gastos e inversiones requeridos para su desarrollo» (la Dirección invoca el DRAE); y en cuanto a «la inversión y participación en otras sociedades», porque esa actividad «no consiste en la prestación de servicios a terceros, sino en la inversión del patrimonio de la propia compañía».

R. 10.11.2021 (Notario Ricardo Cabanas Trejo contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 23.11.2021).

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021).

Sociedad anónima: Aumento de capital: Compensación de créditos, informe de los administradores y certificación del auditor

Se trata de un aumento de capital de una sociedad anónima deportiva. El defecto alegado por el registrador es la omisión en la convocatoria de la junta del requisito adicional exigido para las sociedades anónimas por el art. 301.3 LSC, sobre la puesta a disposición de los accionistas de una certificación del auditor de cuentas de la sociedad acreditativa de que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar, y en la falta de mención del derecho que corresponde a todos los socios de examinar en el domicilio social el informe de los administradores, así como el de pedir la entrega o el envío gratuito de tales documentos». La Dirección cita las R. 28.01.2019 y R. 12.03.2020, que confirmaron la calificación registral en el mismo sentido; pero considera que ahora concurren circunstancias diferentes que inducen a diferente solución: la convocatoria cumple con la referencia al informe de los administradores, implícitamente reconoce el derecho de examen y envío de los socios, y omite la referencia a la certificación del auditor de cuentas; además, residualmente, efectúa una declaración manifiesta de sometimiento al art. 301 LSC; «el art. 204.3.b LSC, para que las deficiencias observadas en la convocatoria puedan tener trascendencia invalidante del acuerdo correspondiente, exige que la información incorrecta o no facilitada hubiera sido esencial para el ejercicio razonable por parte del accionista o socio medio, del derecho de voto o de cualquiera de los demás derechos de participación; y lo que debe considerarse esencial es el informe de los administradores, «mientras que la certificación del auditor, no tiene otra misión que la auxiliar de constatar la adecuación de la operación propuesta a los datos contables»; además, «el acuerdo fue adoptado por unanimidad de todos los asistentes a la junta, que representaban más del 99% del capital de la sociedad, de suerte que los socios que no votaron a favor, menos del 1% del capital, carecen de legitimación para impugnar el acuerdo (art. 206.1 LSC)».

R. 15.11.2021 (Club Deportivo Badajoz, S.A.D., contra Registro Mercantil de Badajoz) (BOE 03.12.2021).

La Dirección sistematiza y analiza las exigencias para la sociedad anónima del art. 301 LSC: informe del órgano de administración, certificación del auditor de cuentas y constancia en la convocatoria de la junta general del derecho de los socios a examen u obtención gratuita de esos documentos.

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021).

Sociedad limitada: Administración: El número estatutario de administradores no se exigía en la anterior Ley de Sociedades Limitadas
Sociedad limitada: Administración: Concreción del sistema de retribución de los administradores

En la modificación de estatutos de una sociedad limitada se incluye una cláusula estatuaria sobre el órgano de administración. El registrador aprecia dos defectos:

–«Falta de concreción del número de administradores, tanto si son solidarios como mancomunados o, en su defecto, el mínimo y el máximo de los que podrán ser nombrados». Pero el párrafo controvertido estaba inscrito en los mismos términos, porque, aunque aquella concreción se exige en el art. 23.3 LSC, no la exigía la anterior Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; «el cambio, como tal, solo podía afectar a las sociedades de constitución posterior o que expresamente reformaran a partir de ese momento esa cláusula estatutaria, [pues,] como tal, el nuevo texto legal no generó deber alguno de adaptación»; y en el caso concreto, «el problema que se plantea es de orden puramente formal, pues, al tener que incluir literalmente la nueva redacción del artículo de los estatutos que se modifica (art. 158.1.5 RRM), la parte no alterada también se recoge en la nueva redacción íntegra total del artículo afectado, generando la falsa impresión de que también es objeto de reforma».

–El segundo se refiere al «régimen de retribución de los administradores, al entender el registrador que la cláusula no es suficientemente clara, pues, de un lado, señala la gratuidad del cargo de administrador, solo por 'el desempeño de las facultades inherentes a dicho cargo que sean indelegables', pero, de otro lado, dispone la posible existencia de una posible retribución, cuyos conceptos no detalla, por 'prestaciones distintas a las indelegables como administrador'». Ciertamente, «el concreto sistema de retribución de los administradores debe estar claramente establecido en estatutos». Pero la Dirección entiende que «resulta indubitado que el cargo de administrador es gratuito para todos los administradores, sin perjuicio de la remuneración que pueda corresponderles 'por prestaciones distintas a las indelegables como administrador', que no cabe sino entender que se trata de servicios o relaciones laborales ajenos a las facultades inherentes al cargo de administrador, sin que nada se exprese que conduzca a concluir, como hace el registrador en su calificación, que aquellos sean derivados de su condición de administradores».

R. 16.11.2021 (Forno e Ferretería Foxo, S.L., contra Registro Mercantil de A Coruña) (BOE 03.12.2021).

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021).

Sociedad limitada: Objeto social: No puede comprender actividades sujetas a autorización administrativa previa

«Presentada escritura de constitución de sociedad limitada, el registrador, en virtud de la habilitación que contiene la propia escritura, la inscribe parcialmente, con exclusión en el objeto social de la actividad de 'comercio al por mayor de productos farmacéuticos'», por «falta de acreditación de la autorización que para esta actividad exige la legislación especial aplicable» (RDLeg. 1/24.07.2015). La Dirección confirma la calificación, puesto que «la actividad de distribución mayorista de medicamentos se encuentra regulada y sujeta a previa autorización administrativa para su ejercicio»; y, frente a las alegaciones de la recurrente, dice que «la ausencia del título habilitante no puede quedar suplida por el hecho de que el artículo estatutario cuya inscripción se pretenda comprenda, como ocurre en el supuesto de hecho, la previsión de que si la ley exige una autorización o licencia administrativa no se podrá iniciar dicha actividad sin su obtención; dicha previsión no puede tener el efecto

taumatúrgico de convertir lo ilícito en lícito ni puede tener el alcance de dejar para un momento posterior lo que la ley exige de presente, soslayando un régimen que por expresa declaración legal es imperativo. Lo contrario llevaría al absurdo de poder comprender en el objeto social cualquier actividad con la simple previsión de que, de ser precisos requisitos especiales se llevarían a cumplimiento, dejando vacíos de contenido principios esenciales del Registro Mercantil y del tráfico jurídico como el principio de veracidad y exactitud y el de publicidad frente a terceros».

R. 17.11.2021 (Jaia European Exporter, S.L., contra Registro Mercantil de Málaga) (BOE 03.12.2021).

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 18 DE NOVIEMBRE DE 2021. (BOE DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021).

Sociedad limitada: Cuentas: El cierre por falta de depósito se refiere a las de los tres últimos ejercicios
Registro Mercantil: El cierre por falta de depósito de cuentas se refiere a las de los tres últimos ejercicios

«Presentadas a depósito las cuentas anuales de los ejercicios 2018, 2019 y 2020 el día 27 de julio de 2021, son calificadas negativamente por encontrarse cerrado el Registro Mercantil, precisamente por falta de depósito de las cuentas anuales correspondientes a ejercicios anteriores» (arts. 282 LSC y 378.1 RRM). La Dirección reitera su doctrina de que «no cabe el depósito de las cuentas anuales aprobadas, correspondientes a un ejercicio determinado, si no constan previamente depositadas las de ejercicios anteriores (vid. R. 04.07.2001)»; y, si bien «a los efectos de enervar el cierre registral únicamente es necesario depositar las cuentas (o su constancia de no aprobación) correspondientes a los tres últimos ejercicios (R. 03.10.2005), [...] como ya dijera la R. 08.02.2010 (en un supuesto en el que se planteó idéntica cuestión), es preciso para que se produzca la reapertura del Registro la presentación a depósito de los tres últimos ejercicios respecto de los que se haya producido el efecto de cierre»; en este caso el registro de la sociedad se encuentra cerrado por falta de depósito de cuentas de los ejercicios 2017, 2018 y 2019, y el defecto no queda subsanado por la presentación a depósito de las cuentas correspondientes al ejercicio 2020, porque, «respecto de este ejercicio no ha transcurrido el plazo de un año a que se refiere el art. 378.1 RRM; [...] sólo la presentación a depósito de las cuentas correspondientes a los ejercicios 2017, 2018 y 2019 (únicos respecto de los que se produce el efecto de cierre registral), puede producir su reapertura en los términos del art. 378.7 RRM».

R. 18.11.2021 (Fres Piano, SL, contra Registro Mercantil de Huelva) (BOE 03.12.2021).

III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 02 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021).

Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por revocación del NIF no permite la inscripción de la liquidación

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 11.06.2018 y R. 07.01.2020, y vuelve a distinguir este cierre (de la disp. adic. 6 L. 58/17.12.2003, General Tributaria) del derivado de la baja en el índice de entidades (art. 137.1 L. 43/27.12.1995, del Impuesto de Sociedades), que son objeto de procedimientos distintos.

R. 02.12.2021 (Editorial Amao, S.L., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 22.12.2021).

III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021).

Sociedad limitada: Estatutos: Cláusula sobre convocatoria de la junta general

Se trata de una cláusula de los estatutos de una sociedad limitada en la que se establece que la convocatoria de la junta general «se hará mediante burofax o carta remitida por correo certificado con acuse de recibo con una antelación de quince días en la que se contenga...». «El registrador suspende la inscripción solicitada porque considera que, 'de conformidad con lo establecido en el art. 173 LSC y con la finalidad de que la convocatoria se realice por un medio que asegure la recepción del anuncio por todos los socios, es necesario establecer que cuando la convocatoria se realice mediante burofax, éste sea con acuse de recibo'». La Dirección repasa su doctrina según la cual la previsión de convocatoria por correo certificado con aviso de recibo cumple las exigencias legales de un procedimiento de comunicación individual y escrita que asegure la recepción del anuncio por todos los socios... (R. 02.08.2012), y que igualmente se cumplen con el burofax con certificación del acuse de recibo, por ser un sistema equivalente (R. 21.03.2011, R. 05.07.2011, R. 02.01.2019, R. 06.11.2019 y R. 15.06.2020). Pero también recuerda que «los estatutos deben interpretarse teniendo en cuenta las normas sobre interpretación de los contratos» (R. 20.09.2017, R. 17.10.2018 y R. 17.12.2020); y en el caso concreto concluye que «de una interpretación no sólo literal, sino también teleológica y sistemática de la cláusula debatida, se desprende inequívocamente que al disponer que la comunicación de la convocatoria se realice 'certificado con acuse de recibo', se está estableciendo este último requisito (igual que los restantes previstos en la misma cláusula sobre antelación de la comunicación y contenido de la misma) no sólo para la remisión mediante carta remitida por correo sino también para el envío mediante burofax por el operador postal 'Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A.'».

R. 03.12.2021 (Notario Fernando Olaizola Martínez contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 22.12.2021).

La resolución es interesante en cuanto repaso de la doctrina de la Dirección sobre la materia; incluso para primar «la intención evidente de los contratantes» sobre las palabras empleadas (art. 1281 C.c.); pero en la interpretación literal de la cláusula concreta que se debatía no parece que el adjetivo «remitida», inmediatamente después de «carta» y en femenino singular, permita extender la exigencia del aviso de recibo al burofax.

III.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 03 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021).

Sociedad limitada: Objeto social: Administración de loterías, regulación y autorizaciones

Se trata de una escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada cuyo objeto social es el correspondiente a un establecimiento de administración de loterías, integrado en la red comercial externa de la Sociedad Estatal Loterías y Apuestas del Estado. Tras una primera calificación negativa, la escritura se volvió a presentar con diligencia de subsanación y fue objeto de nueva calificación también negativa. El notario autorizante recurre las dos calificaciones y la Dirección acuerda la acumulación de los dos recursos conforme al art. 57 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La Dirección comienza reiterando su doctrina de que «cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación» (cita el art. 19 bis LH y las resoluciones en las que expresó esa doctrina).

En cuanto al fondo del asunto, estima el recurso y revoca los defectos señalados por el registrador:

–El de que «no se indica que la citada actividad [la comercialización de juegos, apuestas, loterías y otras actividades, gestionadas y patrocinadas por Loterías y Apuestas del Estado] se regulará por la L. 13/27.05.2011, del Juego». Porque ni esa ley contiene la exigencia de un inciso de esa índole, ni siquiera es aplicable a los puntos de venta y delegaciones que conforman la red comercial de Loterías y Apuestas del Estado, sino solo a las entidades designadas para la realización de actividades sujetas a reserva, con independencia del canal de comercialización, es decir, a la Sociedad Estatal Loterías y Apuestas del Estado y a la Organización Nacional de Ciegos Españoles (ver arts. 1.2 y 4.1 L. 13/2011).

–«El segundo defecto gira en torno a una pretendida sujeción de la apertura del establecimiento de loterías a la obtención de una previa licencia o autorización administrativa, [... y] a la, también pretendida, prohibición de su cesión», así como a la no constancia en los estatutos de la sujeción a tales licencias y prohibición. Porque resulta del art. 30 RD. 1614/14.11.2011, de desarrollo de la L. 13/2011, que la exigencia de autorización expresa para participar en la comercialización de juegos de lotería únicamente alcanza a las personas que no formen parte de la red externa de la Sociedad Estatal de Loterías y Apuestas del Estado o de la Organización Nacional de Ciegos Españoles», y aun así, con excepción de algunas costumbres tradicionalmente admitidas; pero tampoco hay ninguna norma que exija tal constancia; y según el art. 28 RD. 1614/2011, las autorizaciones que no pueden cederse ni ser explotadas por terceros, salvo en los casos que el propio artículo admite, son las concedidas a los operadores (SELAE y ONCE); y aunque así no fuera, la constancia estatutaria de los posibles requisitos o limitaciones es intrascendente, pues «resulta evidente que,

recogida en los estatutos o no, la obtención de la autorización o licencia será necesaria para cumplir con la norma que la establezca, como habrá de cumplir también las reglas vigentes la instalación eléctrica del local comercial, o las de seguridad e higiene».

R. 03.12.2021 (Notario Ricardo Cabanas Trejo contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 22.12.2021).

III.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 07 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 22 DE DICIEMBRE DE 2021).

Sociedad limitada: Cuentas: Es necesario acompañar el formulario de identificación del titular real

Para el depósito las cuentas anuales de una sociedad de responsabilidad limitada, la Dirección confirma la obligación de acompañar el formulario relativo a la declaración de identificación del titular real, establecida por la O.JUS/794/22.07.2021; y rechaza dos alegaciones del recurrente: La de que la orden carece de rango para exigir la obligación, puesto que la obligación es previa y tiene base en normas con rango de ley, como declaró la S.AN (3.ª) 26.06.2019 al denegar la impugnación de la orden. Y la de que vulnere las normas sobre protección de datos, cuestión regulada en la actualidad por la disp. adic. 4 L. 10/28.04.2010, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, que establece el control el acceso a la información del Registro de Titularidades Reales.

R. 07.12.2021 (Inversiones Santullan, SL, contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 22.12.2021).

III.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 13 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021).

Sociedad limitada: Junta general: Deben constar en el acta las concre tas mayorías con que se adoptan los acuerdos
Sociedad limitada: Junta general: Justificación de la convocatoria de la junta general

Se trata de una escritura de elevación a público de acuerdos de la junta general de una sociedad limitada. El registrador señala dos defectos:

–No constan las menciones relativas a las mayorías con que han sido aprobados los acuerdos, sino que lo han sido «sin oposición alguna», con asistencia de los socios titulares respectivamente del 20% y del 60% del capital social. Como se decía en R. 13.10.2015, «no es necesario que en la certificación consten de manera directa y explícita las mayorías con que se hubieran adoptado los correspondientes acuerdos, bastando con que este dato se desprenda con claridad de sus términos». Pero en este caso no ocurre así, pues en la falta de oposición «cabe tanto el supuesto de que los dos socios hayan votado a favor como el de que alguno de ellos lo haya hecho en blanco o se haya abstenido».

–«No constar acreditada la remisión del texto íntegro de la convocatoria de

junta a la totalidad de los socios conforme al procedimiento previsto en los estatutos y la antelación de la comunicación». La Dirección revoca este defecto, porque los dos socios asistentes «tomaron parte en las decisiones 'sin oposición alguna', es decir, sin haber denunciado ningún defecto de convocatoria»; y en cuanto el tercero (consta que solo había tres) se incorpora a la escritura la notificación de la convocatoria por burofax con antelación suficiente.

R. 13.12.2021 (Notario Ricardo Cabanas Trejo contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 29.12.2021).

III.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 14 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021).

Registro Mercantil: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de administradores
Sociedad limitada: Administración: El cierre del Registro Mercantil por baja fiscal no permite inscribir el cese de un administrador

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (por ejemplo, R. 01.03.2010). En este caso, la sociedad figuraba dada de baja provisional en el Índice de Entidades de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y la hoja de la sociedad había sido cerrada conforme al art. 378 RRM, por falta de depósito de las cuentas anuales. Dice la Dirección que «si el cierre registral estuviera motivado sólo por el incumplimiento de la obligación de depositar las cuentas anuales, de lo establecido en el art. 282 LSC, así como en el art. 378.1 y en la disp. trans. 5 RRM, resultaría que procedería la inscripción del cese del administrador, como afirma el recurrente. Pero ello no es posible, por haberse producido también el cierre registral como consecuencia de la baja provisional de la sociedad en el Índice de Entidades de la Agencia Estatal de Administración Tributaria» (arts. 119.2 L. 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, y 96 RRM).

R. 14.12.2021 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 29.12.2021).

III.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 16 DE DICIEMBRE DE 2021. (BOE DE 29 DE DICIEMBRE DE 2021).

Sociedad limitada: Objeto social: Actividad sobre criptomonedas y autorización administrativa

Se trata de una escritura de constitución de sociedad limitada; «el objeto de este expediente consiste en dilucidar si pueden formar parte de las actividades que integran el objeto social de una sociedad de capital las que resultan del artículo estatutario y que se refieren a las monedas virtuales, sin necesidad de obtener autorización administrativa previa de la autoridad competente». La Dirección se refiere a la legislación aplicable (Dir. UE 843/30.05.2018/843, por la que se modifica la Dir. UE 849/2015, relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, y por la que modifican las Dir. UE 138/2009 y 36/2013, y su trasposición por el RDL. 7/27.04.2021 (que modifica a su vez la L. 10/2010, con incorporación como nuevos sujetos obligados de los proveedores de servicios de custodia de monederos electrónicos, y con sometimiento a

las obligaciones preventivas de las personas que presten servicios de cambio de moneda virtual por moneda de curso legal). Y concluye en definitiva: «Debe estimarse el recurso en relación con la actividad de compraventa de valores, divisas y criptomonedas, pues la adquisición por cuenta propia no es una actividad regulada, y no existe indicio alguno de que la actividad se lleve a cabo en régimen de servicios a terceros tal y como resulta de la disp. adic. 2, inciso inicial y número 2.b, L. 10/28.04.2010, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo; y, en cuanto a valores y divisas, por resultar de la regulación, como del art. 144 RDLeg. 4/23.10.2015, texto refundido de la Ley del Mercado de Valores. Además, existe una exclusión expresa de aplicación del régimen de las sociedades de inversión (vid. R. 26.01.2016). Por el contrario, debe desestimarse el recurso en relación con la actividad consistente en 'el asesoramiento, comercialización, implementación y mantenimiento de proyectos (…) en el ámbito de la generación, e intercambio de monedas digitales', que por su generalidad pueden incluir actividades recogidas en el art. 1, ap. 6 y 7, L. 10/2010».

R. 16.12.2021 (Notario Patricio Monzón Moreno contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 29.12.2021).

IV

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

IV.1. PROYECTOS DE LEY

- **Proyecto de Ley por la que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (procedente del Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre). (121/000080)**

Presentado el 02/12/2021 , calificado el 14/12/2021
Autor. Gobierno
Situación actual. Comisión de Hacienda y Función Pública Publicación
Tipo de tramitación. Competencia Legislativa Plena
Comisión competente. Comisión de Hacienda y Función Pública
Tramitación seguida por la iniciativa. Comisión de Hacienda y Función Pública Publicación desde 14/12/2021

- ***Proyecto de Ley de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de bonos garantizados, distribución transfronteriza de organismos de inversión colectiva, datos abiertos y reutilización de la información del sector público, ejercicio de derechos de autor y derechos afines aplicables a determinadas transmisiones en línea y a las retransmisiones de programas de radio y televisión, exenciones temporales a determinadas importaciones y suministros, de personas consumidoras y para la promoción de vehículos de transporte por carretera limpios y energéticamente eficientes (procedente del Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre). (121/000079)***

Presentado el 02/12/2021 , calificado el 14/12/2021
Autor. Gobierno
Situación actual. Comisión de Cultura y Deporte Publicación
Tipo de tramitación. Competencia Legislativa Plena
Comisión competente. Comisión de Cultura y Deporte
Tramitación seguida por la iniciativa. Comisión de Cultura y Deporte Publicación desde 14/12/2021
Iniciativas de origen. 130/000064/0000 enlace>>

- **Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 12/2002, de 23 de mayo, por la que se aprueba el Concierto Económico con la Comunidad Autónoma del País Vasco. (121/000078)**

Presentado el 01/12/2021 , calificado el 07/12/2021
Autor. Gobierno
Situación actual. Mesa del Congreso Calificación por Mesa sin reunión Boletín Oficial de las Cortes Generales Publicación
Plazos. Hasta: 20/12/2021 (18:00) De enmiendas
Tramitación seguida por la iniciativa. Mesa del Congreso Calificación por Mesa sin reunión desde 07/12/2021

Boletín Oficial de las Cortes Generales Publicación desde 07/12/2021
Boletines. BOCG. Congreso de los Diputados Núm. A-75-1 de 10/12/2021 Pág.: 1
Iniciativa.

Exposición de motivos

El vigente Concierto Económico con la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado por Ley 12/2002, de 23 de mayo, prevé en su disposición adicional segunda que en el caso de que se produjese una reforma en el ordenamiento jurídico tributario del Estado que afectase a la concertación de los tributos, se produjese una alteración en la distribución de las competencias normativas que afecte al ámbito de la imposición indirecta o se crearan nuevas figuras tributarias o pagos a cuenta, se procederá por ambas Administraciones, de común acuerdo y por el mismo procedimiento seguido para su aprobación, a la pertinente adaptación del Concierto Económico a las modificaciones que hubiese experimentado el referido ordenamiento.

La Ley 28/2007, de 25 de octubre, por la que se modifica la Ley 12/2002, de 23 de mayo, por la que se aprueba el Concierto Económico con la Comunidad Autónoma del País Vasco adaptó esta norma a las novedades introducidas en el ordenamiento jurídico tributario estatal en el período 2002-2007.

Posteriormente, la Ley 7/2014, de 21 de abril, por la que se modifica la Ley 12/2002, de 23 de mayo, por la que se aprueba el Concierto Económico con la Comunidad Autónoma del País Vasco, incorporó la concertación de varios tributos creados en el período 2011-2013 así como una serie de adaptaciones con el objeto de adecuar el Concierto a las reformas del sistema tributario operadas en el período 2008-2014 y otras modificaciones en aspectos institucionales del mismo.

Tras la modificación de 2014, la Ley 10/2017, de 28 de diciembre, por la que se modifica la Ley 12/2002, de 23 de mayo, por la que se aprueba el Concierto Económico con la Comunidad Autónoma del País Vasco, introdujo en el Concierto las novedades tributarias derivadas de diversos cambios legislativos que se habían producido en la normativa estatal, destacando la concertación del Impuesto sobre el Valor de la Extracción de Gas, Petróleo y Condensados, creado por la Ley 8/2015, de 21 de mayo, y el incremento de la cifra umbral de volumen de operaciones a que se refieren los artículos 14, 15, 19 y 27 del Concierto, de 7 a 10 millones de euros, a efectos de la exacción y comprobación del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Desde la modificación operada en 2017 se han producido cambios en el ordenamiento tributario que hacen necesaria la adecuación del Concierto a los mismos. Por una parte, la Comisión Europea ha llevado a cabo una ambiciosa reforma del
Impuesto sobre el Valor Añadido en la que, atravesando diversas fases, ha tratado de diseñar un sistema compatible con un mundo cambiante y globalizado en el que las decisiones de consumo y la provisión de bienes y servicios dejan de ser locales y nacionales, a medida que la economía y los propios consumidores se han adaptado a un entorno cada vez más digital. La reforma está encaminada a modernizar y simplificar el Impuesto sobre el Valor Añadido del comercio electrónico transfronterizo y

sus pilares se basan en la reforma del régimen comunitario de ventas a distancia, la aplicación del mecanismo de ventanilla única, así como la igualdad de trato y tributación para proveedores comunitarios y de fuera de la Unión, lo que ha exigido la transposición de diversas directivas europeas por los Estados Miembros y requiere, asimismo, su traslación a las normas forales en el marco del Concierto Económico.

Por otra parte, la creación de nuevas figuras impositivas, tales como el Impuesto sobre las Transacciones Financieras o el Impuesto sobre Determinados Servicios Digitales, ha hecho necesaria la modificación del Concierto, con el fin de incorporarlas al mismo.

Asimismo, se modifica el artículo 46 relativo a las obligaciones de información, adaptando la redacción de su apartado tres, a efectos de incorporar la referencia al nuevo impuesto sobre determinados servicios digitales, en relación con el cumplimiento de las obligaciones censales.

Adicionalmente, en relación con la Junta Arbitral prevista en la Sección 3.ª del Capítulo III del Concierto Económico, se introducen algunos ajustes en el artículo 68 relativo a los procedimientos especiales, en particular respecto a la extensión de efectos regulada en el apartado tres de este artículo, con objeto de que dicho procedimiento especial sea más operativo.

Por último, en el ámbito de la metodología de determinación del cupo, se ha procedido a adaptar la redacción del artículo 56 a la modificación de las compensaciones a deducir del cupo introducida en la Ley 11/2017, de 28 de diciembre, que aprueba la metodología de señalamiento del cupo del País Vasco para el quinquenio 2017-2021.

Este proyecto de Ley se ha redactado de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficacia, regulados en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- ***Proyecto de Ley por la que se modifica la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario. (121/000077)***

Presentado el 01/12/2021 , calificado el 14/12/2021
Autor. Gobierno
Situación actual. Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana Publicación
Tipo de tramitación
Competencia Legislativa Plena. Comisión competente
Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
Tramitación seguida por la iniciativa. Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana Publicación desde 14/12/2021

- ***Proyecto de Ley General de Comunicación Audiovisual. (121/000076)***

Presentado el 01/12/2021 , calificado el 14/12/2021

Autor. Gobierno
Situación actual. Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital Publicación
Tipo de tramitación. Competencia Legislativa Plena
Comisión competente. Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital
Tramitación seguida por la iniciativa. Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital Publicación desde 14/12/2021

- ***Proyecto de Ley de creación y crecimiento de empresas. (121/000075)***

Presentado el 01/12/2021 , calificado el 14/12/2021
Autor. Gobierno
Situación actual. Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital Publicación
Tipo de tramitación. Competencia Legislativa Plena
Comisión competente. Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital
Tramitación seguida por la iniciativa
Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital Publicación desde 14/12/2021

- ***Proyecto de Ley General de Telecomunicaciones. (121/000074)***

Presentado el 18/11/2021 , calificado el 22/11/2021
Autor. Gobierno
Situación actual. Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital Enmiendas
Tipo de tramitación
Competencia Legislativa Plena. Comisión competente
Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital
Plazos. Hasta: 22/12/2021 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado
Tramitación seguida por la iniciativa. Comisión de Asuntos Económicos y Transformación Digital Enmiendas desde 26/11/2021

Exposición de motivos

I

La Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, introdujo reformas estructurales en el régimen jurídico de las telecomunicaciones dirigidas a facilitar el despliegue de redes y la prestación de servicios por parte de los operadores. Dicha ley estableció las bases para asegurar que la extensión de las redes de nueva generación se llevase a cabo conforme a los principios de fomento de la inversión e impulso de la competencia, garantizando un marco regulatorio claro y estable, que ha proporcionado seguridad jurídica y eliminado barreras que dificultaban el despliegue de redes. Ello ha permitido a los operadores ofrecer a los usuarios servicios innovadores, de mayor calidad y cobertura, a precios competitivos y con mejores condiciones, contribuyendo de este modo a potenciar la competitividad y la productividad de la economía española en su conjunto.

En la actualidad, las redes alcanzan en nuestro país una cobertura del 95,2 por ciento de la población para una velocidad de acceso de 30 Mbps y del 87.6 por ciento para una velocidad de acceso de 100 Mbps, situando a España en una posición buena en el ámbito europeo en lo que se refiere a infraestructuras de conectividad de banda ancha, tal como reconoce la Comisión Europea en su 'Índice de la Sociedad y la Economía Digitales 2020 (DESI)' en el que se indica que el despliegue de redes de fibra óptica (FTTP) sigue siendo una característica importante del mercado digital español, con una cobertura del 95,2 por ciento de los hogares, muy por encima de la media de la UE que se sitúa en el 34 por ciento. De acuerdo con datos del Observatorio Nacional del Sector de las Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información, el volumen de negocio del sector de las telecomunicaciones en España se situó en torno a los 28.337 millones de euros en 2020, suponiendo el sector de las Tecnologías de la Información y el Conocimiento el 3,23 por ciento del PIB nacional y dando empleo a 446.881 personas. Además, según datos de evolución del mercado de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, existe un elevado grado de despliegue por parte de diferentes operadores en el mercado español.

En estos momentos de incertidumbre internacional, las telecomunicaciones constituyen uno de los sectores más dinámicos de la economía y uno de los que más pueden contribuir, por su carácter transversal, al crecimiento, la productividad y a la generación de empleo, situándose asimismo como palanca de la transformación digital y ecológica y como motor del desarrollo sostenible y el bienestar social.

Con ocasión de la declaración de la pandemia por COVID-19, se ha demostrado que las telecomunicaciones no solo garantizan la prestación de servicios muy necesarios como son el teletrabajo, la telemedicina o la enseñanza online, sino que
también favorecen el crecimiento de otros sectores como la industria de los contenidos, el almacenamiento y procesamiento de datos en la nube, el 'Internet de las Cosas' o la automoción conectada.

Las telecomunicaciones son también un elemento de impulso a la transición ecológica hacia un nuevo modelo económico y social basado en la eficiencia energética, la movilidad sostenible y la economía circular, dado que al ser un sector que genera un bajo nivel de emisiones relativo, su papel puede ser fundamental en la lucha frente al cambio climático al facilitar un uso más eficiente de los recursos energéticos en otros sectores.

En este sentido, la computación en centros de datos se ha incrementado en más de un 500 por ciento entre los años 2010 y 2018, mientras que el consumo de energía eléctrica por este sector solo ha aumentado un 6 por ciento y es evidente, por ejemplo, que durante la pandemia la traslación de actividad social a las infraestructuras digitales ha supuesto una sustancial mejora de la calidad del aire y del medio ambiente.

Las redes de muy alta capacidad, y en especial la nueva generación de telefonía móvil 5G, son claves para cumplir con los ambiciosos objetivos de descarbonización y reducción de emisiones de gases de efecto invernadero asumidos en el ámbito europeo

para el año 2030, ya que facilitan la aparición de nuevos servicios inteligentes máquina a máquina (redes eléctricas inteligentes, logística inteligente, ciudades inteligentes, sistemas de producción inteligente) y la sustitución de determinadas actividades físicas por otras virtuales, evitando desplazamientos innecesarios y contribuyendo a la implantación de nuevas fuentes de energía limpias y renovables.

Dicho proceso de virtualización de la economía supondría la sustitución de procesos, desplazamientos, reuniones y viajes por alternativas virtuales de bajas emisiones con objeto, apostar por salas de reuniones virtuales a las que conectarse a través de las comunicaciones electrónicas, fomentar el uso de productos de teleco municaciones para que los empleados puedan trabajar a distancia desde su casa o utilizar las comunicaciones móviles para mejorar los procesos de comercio electrónico y facilitar los sistemas de pedido y entrega de las compras. Estas iniciativas no solo permitirían adaptarnos a eventuales medidas de contención sanitaria ante posibles epidemias, sino que también lograrían reducir las emisiones de CO2 en Europa en más de 22 millones de toneladas, así como un ahorro potencial en consumo energético de 14.100 millones de euros (en España, la reducción alcanzaría los 2 millones de toneladas de emisiones de CO2, y el ahorro hasta 1.330 millones de euros).

Por tanto, el sector de las comunicaciones electrónicas supone una indudable contribución claramente positiva a la descarbonización de la economía.

Por otro lado, el establecimiento de las nuevas redes, al ser palanca de vertebración territorial, ayudarían a la fijación de la población en el territorio, combatiendo la despoblación rural, lo que, según el Informe sobre el uso de la tierra y el cambio climático, elaborado en 2019, por el Panel Intergubernamental de Expertos en Cambio Climático (IPCC en adelante) de la ONU, constituye uno de los medios más eficaces para luchar contra los efectos del cambio climático.

En cuanto a los efectos económicos tecnología 5G, los análisis de la Comisión Europea sobre los beneficios estimados de su introducción en cuatro sectores productivos (automoción, salud, transporte y utilities) prevén un aumento progresivo hasta alcanzar los 62.500 millones de euros de impacto directo anual dentro de la Unión Europea en 2025, lo que se elevaría a 113.000 millones de euros si se suman los impactos indirectos. El mismo estudio estima que en nuestro país se obtendrían unos beneficios indirectos en los cuatro sectores analizados de 14.600 millones de euros y una importante creación de empleos.

II

La aprobación de esta ley constituye una de las medidas incluidas en el Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia de la economía española (PRTR), aprobado por la Comisión Europea el día 16 de junio de 2021, con el objetivo a corto plazo de apoyar la recuperación de la economía española tras la crisis sanitaria, impulsar a medio plazo un proceso de transformación estructural y lograr a largo plazo un desarrollo más sostenible y resiliente desde el punto de vista económico financiero.

Con esta medida incluida dentro de la Componente 15 del PRTR 'Conectividad digital,

impulso a la ciberseguridad y despliegue del 5G' se pretende 'la tramitación y aprobación de una nueva Ley General de Telecomunicaciones, transposición de la Directiva 2018/1972 del Código Europeo de Comunicaciones Electrónicas.

En concreto, la aprobación de esta ley constituye la ejecución de la medida C15.R1 del PRTR consistente en la 'Reforma del marco normativo de telecomunicaciones: Ley General, instrumentos regulatorios e Instrumentos de aplicación'.

En cumplimiento con lo dispuesto en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, y su normativa de desarrollo, en particular la Comunicación de la Comisión Guía técnica (2021/C 58/01) sobre la aplicación del principio de 'no causar un perjuicio significativo', así como lo requerido en la Decisión de Ejecución del Consejo relativa a la aprobación de la evaluación del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España (CID) y su documento Anexo, todas las actuaciones que se lleven a cabo en cumplimiento de la presente Ley deben respetar el principio de no causar un perjuicio significativo al medioambiente (principio DNSH por sus siglas en inglés, 'Do No Significant Harm'). Ello incluye el cumplimiento de las condiciones específicas asignadas en la Componente 15, así como en la medida R1 en la que se enmarcan dichas actuaciones en lo referido al principio DNSH y especialmente las recogidas en los apartados 3 y 8 del documento del Componente del Plan y en el Anexo a la CID.

Igualmente, la aprobación de esta ley constituye una de las principales medidas del Plan España Digital 2025, el cual ha sido presentado por el Gobierno el 24 de julio de 2020, y tiene por objetivo impulsar el proceso de transformación digital del país, de forma alineada con la estrategia digital de la Unión Europea, mediante la colaboración público-privada y con la participación de todos los agentes económicos y sociales.

En concreto, dicho Plan pretende movilizar 140.000 millones de euros de inversión pública y privada durante los próximos cinco años, a fin de impulsar la digitalización de la economía española.

España Digital 2025 centra sus objetivos en el impulso a la transformación digital del país como una de las palancas fundamentales para relanzar el crecimiento económico, la reducción de la desigualdad, el aumento de la productividad y el aprovechamiento de las oportunidades que brindan las nuevas tecnologías, con respeto a los valores constitucionales y europeos, y la protección de los derechos individuales y colectivos.

El Plan consta de unas 50 medidas que se articulan en torno a diez ejes estratégicos. El primero es el eje de la conectividad digital, encuadrándose como medida número 2 la aprobación de una nueva Ley General de Telecomunicaciones, la cual tiene como objetivo fundamental la transposición al ordenamiento jurídico español de la Directiva (UE) 2018/1972 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2018, por la que se establece el Código Europeo de las Comunicaciones Electrónicas (en adelante, el Código).

El Código sitúa a las comunicaciones electrónicas como pilar de la transformación di-

gital de la economía, la cual es uno de los ejes prioritarios de la política europea para la recuperación sostenible tras la pandemia por COVID-19, tal y como se refleja en el Plan de recuperación y en el marco financiero plurianual 2021-2027, acordado por los líderes de la Unión Europea el 21 de julio de 2020.

El Código refunde y actualiza, conforme a la Estrategia de Mercado Único Digital del año 2015, en un único texto. el paquete de Directivas comunitarias del año 2002 (modificadas en el año 2009), la Directiva 2002/19/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de marzo de 2002, relativa al acceso a las redes de comunicaciones electrónicas y recursos asociados, y a su interconexión (Directiva acceso),la Directiva 2002/20/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de marzo de 2002, relativa a la autorización de redes y servicios de comunicaciones electrónicas (Directiva autorización), la Directiva 2002/21/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de marzo de 2002, relativa a un marco regulador común de las redes y los servicios de comunicaciones electrónicas (Directiva marco), la Directiva 2002/22/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 7 de marzo de 2002, relativa al servicio universal y los derechos de los usuarios en relación con las redes y los servicios de comunicaciones electrónicas (Directiva servicio universal).

Al margen del El Código no refunde la Directiva 2002/58/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de julio de 2002, relativa al tratamiento de los datos personales y a la protección de la intimidad en el sector de las comunicaciones electrónicas (Directiva sobre la privacidad y las comunicaciones electrónicas) por cuanto se encuentra en tramitación un proyecto de Reglamento sobre esta materia, dirigido a actualizar y sustituir a la Directiva actualmente vigente. No obstante, la presente Ley sí recoge lo establecido en dicha Directiva que sigue estando vigente. Esta ley aborda también otros aspectos incluidos dentro del concepto amplio de telecomunicaciones, de forma que incluye las novedades que en materia de equipos radioeléctricos introdujo la Directiva 2014/53/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, relativa a la armonización de las legislaciones de los Estados Miembros sobre la comercialización de equipos radioeléctricos y por la que se deroga la Directiva 1999/5/CE (Directiva RED) transpuesta al ordenamiento jurídico español por Real Decreto 188/2016, de 6 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento por el que se establecen los requisitos para la comercialización puesta en servicio u uso de equipos radioeléctricos y se regula el procedimiento para la evaluación de conformidad, la vigilancia del mercado y el régimen sancionador de los equipos de telecomunicación, que mantiene su vigencia, en desarrollo de lo establecido en el título IV.

Asimismo, y aunque se trata de normativa directamente aplicable o que ya ha sido transpuesta al ordenamiento jurídico español, a fin de introducir coherencia y seguridad jurídica, se incluyen también en esta ley general del sector, los principales aspectos de la normativa contenida en el Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste de despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad, por el que se transpone la Directiva 2014/61/UE, de 15 de mayo de 2014 (Directiva BBCost, en adelante), que mantiene también su vigencia como norma de desarrollo, las garantías sobre neutralidad de red incorporadas al Reglamento (UE) 2015/2120, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2015, por el que se establecen medidas en relación con el acceso

a una internet abierta y tarifas al por menor para comunicaciones intracomunitarias reguladas y se modifican la Directiva 2002/22/CE y el Reglamento (UE) 531/2012 (Reglamento TSM), así como determinados aspectos de la Directiva 2014/30/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, sobre la armonización de las legislaciones de los Estados miembros en materia de compatibilidad electromagnética y del Reglamento (UE) 531/2012, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de junio de 2012, relativo a la itinerancia en las redes públicas de comunicaciones móviles en la Unión.

III

El principal objetivo de la ley es el fomento de la inversión en redes de muy alta capacidad, introduciendo figuras como la de los estudios geográficos o la de la coinversión, lo que podrá tenerse en cuenta en el ámbito de los análisis de mercados. Con este mismo objetivo de incentivar los despliegues se garantiza la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el uso compartido de las infraestructuras y recursos asociados y la utilización compartida de los tramos finales de las redes de acceso.

También se introducen importantes novedades en materia de dominio público radioeléctrico, incorporando medidas que facilitan el uso compartido del espectro radioeléctrico por operadores y evitando restricciones indebidas a la implantación de puntos de acceso inalámbrico para pequeñas áreas.

Adicionalmente, con el ánimo de promover la previsibilidad regulatoria y la recuperación de las inversiones, se amplían los plazos de duración mínimos y máximos de las concesiones de uso privativo del dominio público radioeléctrico con limitación de número, de manera que estas concesiones tendrán una duración mínima de veinte años y podrán tener una duración máxima, si se otorga el plazo máximo de prórroga, de hasta cuarenta años.

La ley incorpora, asimismo, avances en materia de protección de los derechos de los usuarios finales de los servicios de telecomunicaciones, reforzando, por ejemplo, las obligaciones de transparencia y regulando los contratos empaquetados.

Además, se revisa la normativa sobre acceso y análisis de mercado, se actualiza la normativa sobre servicio universal de telecomunicaciones y se introducen medidas en materia de seguridad destinadas a gestionar los nuevos riesgos a los que se ven sometidos las redes y los servicios.

Recoge, conforme al Código, la posibilidad de que la Comisión Europea establezca tarifas únicas máximas de terminación de llamadas de voz a escala europea, y se refuerza el funcionamiento del número 112 como número de llamada de emergencia en toda Europa, estableciendo la obligación de que dicho número sea accesible a personas con discapacidad. Se introduce, asimismo un sistema de alertas públicas a través de los servicios móviles en caso de grandes catástrofes o emergencias inminentes o en curso.

Por último, se incorpora a la ley la clasificación de los servicios de comunicaciones electrónicas contenida en el Código. De esta forma, se distingue entre servicios de acceso a internet, servicios de comunicaciones interpersonales y servicios consistentes, en su totalidad o principalmente, en el transporte de señales, como son los servicios de transmisión utilizados para la prestación de servicios máquina a máquina y para la radiodifusión. A su vez, dentro de los servicios de comunicaciones interpersonales se diferencian los servicios de comunicaciones interpersonales basados en numeración y los servicios de comunicaciones interpersonales independientes de la numeración, según permitan o no, respectivamente comunicaciones con recursos de numeración pública asignados, es decir, de un número o números de los planes de numeración nacional o internacional.

IV

La ley consta de ciento catorce artículos, agrupados en ocho títulos, veintiséis disposiciones adicionales, siete disposiciones transitorias, una disposición derogatoria, cinco disposiciones finales y tres anexos.

El título I, 'Disposiciones generales', establece el objeto de la ley, que aborda, de forma integral, el régimen de las 'telecomunicaciones' al amparo de la competencia exclusiva estatal establecida en el l artículo 149.1.21.ª de la Constitución Española.

La ley excluye expresamente de su regulación los contenidos difundidos a través de servicios de comunicación audiovisual, que constituyen parte del régimen de los medios de comunicación social, así como los servicios de intercambio de vídeos a través de plataforma. No obstante, las redes utilizadas como soporte de estos servicios y los recursos asociados sí son parte integrante de las comunicaciones electrónicas reguladas en esta ley.

Igualmente, queda excluida de la regulación de esta ley la prestación de servicios sobre las redes de telecomunicaciones que no consistan principalmente en el transporte de señales a través de dichas redes, la cual se regula en la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico.

En relación con los objetivos y principios, la ley reordena los ya enumerados en la anterior ley, contribuyendo a su mejor comprensión y a una mejor visualización de aquellos que deben ser considerados como prioritarios. Asimismo, añade determinados principios nuevos como el de promover la conectividad y el acceso a las redes de muy alta capacidad, así como su adopción por los ciudadanos y empresas.

Por último, se establecen aquellos servicios de telecomunicaciones que tienen la consideración de servicio público como son los servicios de telecomunicaciones para la seguridad y defensa nacionales, la seguridad pública, la seguridad vial y la protección civil.

El título II regula el régimen general de suministro de redes y de prestación de servicios y establece que la habilitación para instalar y explotar redes o prestar servicios en régimen de libre competencia, viene concedida con carácter general e inmediato

por la ley, con el único requisito de notificación al Registro de operadores, dependiente de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia. No obstante, para evitar distorsiones a la competencia que puedan derivarse de la participación de operadores públicos en el mercado de comunicaciones electrónicas, la ley establece limitaciones concretas para la instalación y explotación de redes y la prestación de servicios por parte de las Administraciones públicas.

El título II recoge asimismo el derecho de acceso de los operadores a redes y recursos asociados y regula la interconexión y las obligaciones que, de acuerdo con la normativa de la Unión Europea, pudiera llegar a imponer la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia a los operadores con peso significativo en el ámbito de regulación ex ante de los mercados.

Por último, este título regula las competencias de la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia en materia de resolución de conflictos entre operadores y el derecho de acceso de los operadores a la numeración.

El título III, relativo a obligaciones de servicio público y derechos y obligaciones de carácter público en la instalación y explotación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, obliga a las Administraciones Públicas a que el planeamiento urbanístico prevea la necesaria dotación de infraestructuras de telecomunicaciones y garantiza, de acuerdo con la citada Directiva BBCost, el derecho de acceso de los operadores a infraestructuras de Administraciones públicas y a infraestructuras lineales como electricidad, gas, agua, saneamiento o transporte, estableciendo, con carácter general, un régimen de declaración responsable en relación con los despliegues, reduciendo los tiempos de respuesta y las cargas administrativas relacionadas con los mismos.

Asimismo, se recogen en este título III las obligaciones de servicio universal y las relacionadas con la integridad y seguridad de las redes, así como los derechos de los usuarios de las telecomunicaciones y las garantías de acceso a las comunicaciones de emergencia y al número 112, de emergencias de ámbito europeo.

En relación con los derechos de los usuarios de comunicaciones electrónicas es de significar que su protección viene garantizada además de por las disposiciones específicas establecidas en esta ley, que regulan los derechos específicos de los usuarios de comunicaciones electrónicas, que se refuerzan en esta ley, por la normativa general de protección de los derechos de consumidores y usuarios. Las disposiciones que esta ley y su desarrollo reglamentario contiene en materia de derechos específicos de los usuarios finales y consumidores de servicios de comunicaciones electrónicas serán de aplicación preferente a las disposiciones que regulen con carácter general los derechos de los consumidores y usuarios. Esta complementariedad de normativas convierte a las telecomunicaciones en uno de los sectores cuyos usuarios gozan de un mayor nivel de protección, tal como ha destacado de manera expresa la jurisprudencia del Tribunal Constitucional (STC 72/2014).

En este ámbito de reconocimiento y protección de los derechos de los usuarios de comunicaciones electrónicas ha de afirmarse que esta ley está en línea con la Carta

de Derechos Digitales presentada por el Gobierno el 14 de julio de 2021, como marco para la producción normativa y las políticas públicas que garantice la protección de los derechos individuales y colectivos ante las nuevas situaciones y circunstancias generadas en el entorno digital.

En el título IV, relativo a los equipos de telecomunicación, se regulan los requisitos esenciales que han de cumplir estos equipos, la evaluación de su conformidad con dichos requisitos y la vigilancia del mercado, estableciéndose, además, las condiciones que deben cumplir las instalaciones y los instaladores.

En relación con la administración del dominio público radioeléctrico, el título V introduce como objetivo del uso del espectro lograr la cobertura del territorio nacional y de la población y de los corredores nacionales y europeos sí como la previsibilidad para favorecer inversiones a largo plazo. Para ello, racionaliza la adjudicación y gestión del dominio público radioeléctrico, establece medidas que faciliten el uso compartido del espectro por operadores móviles y eviten restricciones indebidas a la implantación de puntos de acceso inalámbrico para pequeñas áreas y prevé una duración mínima de las concesiones para banda ancha inalámbrica de 20 años.

El título VI, bajo la rúbrica 'La administración de las telecomunicaciones' determina las competencias que tiene atribuidas la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia como Autoridad Nacional de Reglamentación independiente y las que corresponden al Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital como Autoridad Competente.

En el título VII, 'Tasas en materia de telecomunicaciones' se mantiene la regulación anterior con algunas mejoras derivadas de la experiencia adquirida en su aplicación.

El título VIII relativo a inspección y régimen sancionador mantiene y refuerza las potestades inspectoras, recoge la tipificación de infracciones y la clasificación y cuantía de las sanciones, proporcionando criterios para la determinación de la cuantía de la sanción, y facilitando la adopción de medidas cautelares que podrán acordarse incluso antes de iniciar el expediente sancionador.

Las disposiciones adicionales se refieren entre otras cuestiones a la interoperabilidad de receptores de servicios de comunicación audiovisual radiofónicos para automóviles, de receptores de servicios de radio de consumo y equipos de consumo utilizados para la televisión digital, la seguridad de las redes y servicios de comunicaciones electrónicas de quinta generación o la coordinación de las ayudas públicas a la banda ancha y al desarrollo de la economía y empleo digitales y nuevos servicios digitales.

Por su parte, las disposiciones transitorias regulan diferentes aspectos que facilitarán la transición hacia la aplicación de esta nueva ley, como los planes de precios del servicio universal o el régimen transitorio para la fijación de las tasas.

En las disposiciones finales se hace referencia, entre otras cuestiones, a los títulos competenciales, a la habilitación para el desarrollo reglamentario, a la incorporación de derecho europeo y la entrada en vigor.

Finalmente, los Anexos se refieren a las tasas en materia de Telecomunicaciones, a las definiciones de términos recogidos en la ley y al conjunto mínimo de los servicios que deberá soportar el servicio de acceso adecuado a internet de banda ancha.

En la elaboración y tramitación de esta norma, se han observado los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En particular, respecto a los principios de necesidad y eficacia, resulta necesario, partiendo del principio de primacía del Derecho europeo, incorporar al ordenamiento jurídico español la Directiva (UE) 2018/1972 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de diciembre de 2018, por la que se establece el Código Europeo de las Comunicaciones Electrónicas, además de compendiar en esta norma de manera holística distintas normas europeas integrantes del régimen jurídico de las telecomunicaciones. En referencia al principio de proporcionalidad, se introducen medidas dirigidas a establecer, por ejemplo, un equilibrio entre un mercado plenamente competitivo de las comunicaciones electrónicas y una regulación que favorezca un acceso a las redes y servicios de determinados operadores que puedan llegar a ser calificados como con peso significativo en el mercado, a través de la regulación ex ante, todo ello con los objetivos de fomentar la competencia efectiva y sostenible en los mercados de telecomunicaciones, promover el despliegue de redes y la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, fomentando la conectividad y el acceso a las redes de muy alta capacidad, promover la inversión eficiente en materia de infraestructuras, especialmente las redes de muy alta capacidad, hacer posible el uso eficaz y eficiente de los recursos limitados de telecomunicaciones, como la numeración y el espectro radioeléctrico, garantizar el cumplimiento de las obligaciones de servicio público, defender los intereses de los usuarios, incluidos los usuarios con discapacidad e impulsar la universalización del acceso a las redes y servicios de comunicaciones electrónicas. La presente ley garantiza la seguridad jurídica, ya que está alineada con la normativa europea que establece el marco común de las redes y servicios de comunicaciones electrónicas en Europa. Respecto al principio de transparencia, se han explicitado los motivos que justifican la presente norma, habiéndose efectuado la consulta pública y el trámite de audiencia e información pública previstas en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como el principio de transparencia impregna el ejercicio concreto de muchas de las potestades administrativas contempladas en esta ley, como es propio en un mercado competitivo y con igualdad de oportunidades para sus agentes. Por último, se da cumplimiento al principio de eficiencia, ya que esta ley persigue remover cargas administrativas en el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas, especialmente las de alta capacidad, promueve la inversión eficiente en materia de infraestructuras, y hace posible el uso eficaz y eficiente de los recursos limitados de telecomunicaciones de numeración y espectro radioeléctrico.

- **Proyecto de Ley de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (procedente del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre). (121/000073)**

Presentado el 21/10/2021 , calificado el 26/10/2021
Autor. Gobierno
Situación actual. Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana Enmiendas
Tipo de tramitación. Competencia Legislativa Plena; Urgente
Comisión competente. Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
Plazos. Hasta: 22/12/2021 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado
Tramitación seguida por la iniciativa. Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana Enmiendas desde 29/10/2021

PROYECTO DE LEY DE MEDIDAS URGENTES PARA IMPULSAR LA ACTIVIDAD DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA EN EL CONTEXTO DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA (PROCEDENTE DEL REAL DECRETO-LEY 19/2021, DE 5 DE OCTUBRE)

I

España tiene importantes retos en materia de rehabilitación y mejora del parque de vivienda para favorecer el ejercicio del derecho constitucional, y un gran potencial de crecimiento en términos de empleo y actividad económica. En lo que se refiere a la situación del parque de vivienda, en términos generales, se caracteriza por una elevada antigüedad. Según datos del último Censo de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística, más de la mitad de los edificios residenciales es anterior a 1980, es decir, anterior a la entrada en vigor de la primera normativa reguladora de las condiciones térmicas de los edificios. Esta situación afecta a cerca de 5,5 millones de edificios residenciales y unos 9,7 millones de viviendas principales.

Asimismo, si se analiza la calidad de los edificios existentes a partir de su calificación energética, se observa que más del 81,0 % de los edificios existentes se sitúa en las letras E, F o G, en términos de emisiones, aumentando dicho porcentaje hasta el 84,5 % de los edificios en el caso del consumo energético, lo que pone de manifiesto el importante potencial de la rehabilitación energética. Por el contrario, se observa que los edificios que alcanzan la mejor calificación, la letra A, apenas representan el 0,3 % del total en el caso de las emisiones, y se sitúan en el 0,2 % en el caso de consumo energético. A ello se suma que más de un 75 % de los edificios residenciales no son accesibles y, del total de edificios residenciales que tienen 4 plantas o más, alrededor de un 40 % no dispone de ascensor.

Sin embargo, a pesar de este importante potencial de mejora del parque edificatorio, el sector de la actividad de rehabilitación residencial en nuestro país se caracteriza por un menor ritmo que en los principales países de nuestro entorno, estando situada la tasa media de rehabilitación efectiva del parque de vivienda aproximadamente entre 8 y 10 veces por debajo de las medias de los principales países de nuestro entorno, un ritmo claramente insuficiente para responder a los retos marcados por las estrategias y planes nacionales, y las exigencias que establece la Unión Europea.

Entre estos planes y estrategias debe destacarse la Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España (ERESEE), cuya

actualización 2020 presentada ante la Comisión Europea, y evaluada por el BPIE Buildings Performance Institute Europe como la mejor de las estrategias nacionales presentadas en cumplimiento del mandato de la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios, marca las vías de apoyo a la renovación de los parques de edificios residenciales y no residenciales, tanto públicos como privados, transformándolos en parques inmobiliarios con alta eficiencia energética y descarbonizados antes de 2050, facilitando la transformación económicamente rentable de los edificios existentes en edificios de consumo de energía casi nulo.

Por su parte, el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030, establece la meta de alcanzar la rehabilitación energética de 1,2 millones de viviendas a lo largo del periodo 2021-2030, incrementando el ritmo de rehabilitación hasta aproximarse a la cifra de 300.000 rehabilitaciones de vivienda al año, con lo que se pone de manifiesto la necesidad de adoptar medidas para incrementar de manera exponencial la actividad de rehabilitación residencial, multiplicando por diez en la presente década la cifra actual situada en el entorno de las 30.000 rehabilitaciones anuales de vivienda.

Y ello en el marco de una dinámica europea en la que se pone de manifiesto la necesidad de afrontar una auténtica oleada de renovación por parte de todos los Estados de la Unión Europea, en la que la renovación del parque inmobiliario se considera fundamental tanto para alcanzar el objetivo a medio plazo de la neutralidad climática de aquí a 2050, como para impulsar a corto plazo el empleo y la actividad en este contexto de recuperación y crecimiento post pandemia, a lo que se suma la oportunidad sin precedentes de concentrar un importante volumen de recursos en este sector de actividad estratégico a través de la ejecución del conjunto de reformas e inversiones previstas en el Componente 2, 'Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana', del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

II

Todo ello se encuadra en el nuevo instrumento de recuperación Next Generation EU, que permitirá a España movilizar un volumen de inversión sin precedentes. El 7 de octubre de 2020 se aprobó el marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, que traza la hoja de ruta para la modernización de la economía española. El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, regulado posteriormente por el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, es un proyecto de país que requiere de la implicación de todos los agentes económicos y sociales, de todos los niveles de gobierno y del conjunto de los recursos de la administración pública. Los proyectos que constituyen el Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia, permitirán la realización de reformas estructurales en los próximos años, mediante cambios normativos e inversiones, y, por lo tanto, permitirán un cambio del modelo productivo para la recuperación de la economía tras la pandemia causada por la COVID-19 y además una transformación hacia una estructura más resiliente e in-

clusiva, de especial relevancia, todo ello, para el interés público, social y económico.

El Plan tiene un primer eje destinado a reforzar la inversión pública y privada para reorientar el modelo productivo, impulsando la transición verde, la descarbonización, la eficiencia energética, el despliegue de las energías renovables, la electrificación de la economía, el desarrollo del almacenamiento de energía, la economía circular, las soluciones basadas en la naturaleza y la mejora de la resiliencia de todos los sectores económicos, incluyéndose específicamente el referido Componente 2 centrado en el impulso de las actuaciones de rehabilitación y mejora del parque edificatorio, tanto en ámbitos urbanos como rurales, con el marco estratégico de la Agenda Urbana Española, y asegurando la máxima ambición en el ámbito de la energía y la sostenibilidad, al tiempo que se favorecen actuaciones integrales que contribuyan a mejorar la calidad, el estado de conservación, la accesibilidad y la digitalización de los edificios, fomentando también la construcción de vivienda en alquiler social con estándares de la máxima calidad y eficiencia.

III

Las claves de la situación en materia de rehabilitación residencial expuestas anteriormente, sirven de marco para los motivos que justifican la urgencia y necesidad de las medidas incluidas en este real decreto-ley, y que se sintetizan acontinuación.

El grave deterioro del parque edificatorio y de la vivienda en particular, y la necesidad de adoptar medidas de aplicación inmediata para revertir esta tendencia constituye el primer motivo que justifica la extraordinaria y urgente necesidad de las medidas incluidas en el real decreto-ley, que incluyen medidas en el ámbito de la fiscalidad, mejoras en el régimen de las comunidades de propietarios y en el establecimiento de medidas en el ámbito de la financiación a las actuaciones de rehabilitación, entre otras. Para poder llevar a cabo las inversiones de rehabilitación edificatoria, así como los hitos marcados en el del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, se precisa de las medidas extraordinarias que garanticen la ejecución de las actuaciones en el parque edificatorio. Estas modificaciones tienen carácter urgente, ya que para poder iniciarse las actuaciones es precisa la oferta que se genera a través de la puesta en marcha del contenido de estas medidas.

En segundo motivo que pone de manifiesto la urgencia y necesidad de las medidas deriva de la importancia de que España responda con la máxima agilidad a los retos nacionales y europeos en materia de rehabilitación edificatoria para cumplir con nuestros compromisos incluidos, entre otros, en el referido Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) 2021-2030, que marca un crecimiento de la actividad rehabilitadora de carácter exponencial y sin precedentes en nuestro país, que requiere la adopción de medidas urgentes como las incluidas en el real decreto-ley que favorecen el despegue de este sector estratégico.

Y, finalmente, el tercer motivo que justifica la urgencia y la necesidad de las medidas adoptadas deriva de manera directa de la oportunidad de destinar a corto plazo un importante volumen de recursos en el contexto del Plan de Recuperación, Transfor-

mación y Resiliencia, para lo cual, es preciso adoptar las medidas necesarias para acelerar el crecimiento de la actividad y canalizar las inversiones previstas en el propio Plan específicamente dirigidas al ámbito de la rehabilitación edificatoria residencial.

IV

Este real decreto-ley se estructura en un único Título, y contiene cuatro artículos, una disposición adicional y cuatro disposiciones finales.

El Título único recoge las diferentes medidas para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria residencial.

Con objeto de avanzar en el cumplimiento de los objetivos de rehabilitación de edificios, necesarios para alcanzar los retos marcados en materia de energía y clima, y como parte del desarrollo del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, el artículo 1 modifica la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, para introducir tres nuevas deducciones temporales en la cuota íntegra estatal del Impuesto aplicables sobre las cantidades invertidas en obras de rehabilitación que contribuyan a alcanzar determinadas mejoras de la eficiencia energética de la vivienda habitual o arrendada para su uso como vivienda con arreglo a la legislación sobre arrendamientos urbanos, de modo que su destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, y en los edificios residenciales, acreditadas a través de certificado de eficiencia energética.

La primera deducción, por obras que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de la vivienda habitual o arrendada para su uso como vivienda, permite una deducción de hasta un 20 por ciento de las cantidades satisfechas por las obras realizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2022, con una base máxima de deducción de 5.000 euros anuales, siempre que las obras realizadas contribuyan a una reducción de al menos un 7 por ciento en la demanda de calefacción y refrigeración, acreditable a través de la reducción de los indicadores de demanda de calefacción y refrigeración del certificado de eficiencia energética de la vivienda.

La segunda deducción, por obras que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de la vivienda habitual o arrendada para su uso como vivienda, permite una deducción de hasta un 40 por ciento de las cantidades satisfechas por las obras realizadas en el mismo plazo temporal que la deducción anterior, hasta un máximo de 7.500 euros anuales, siempre que las obras realizadas contribuyan a una reducción de al menos un 30 por ciento del consumo de energía primaria no renovable, acreditable a través de la reducción del referido indicador de consumo de energía primaria no renovable del certificado de eficiencia energética de la vivienda, o mejoren la calificación energética de la vivienda para obtener una clase energética 'A' o 'B', en la misma escala de calificación.

Finalmente, se establece una tercera deducción, por obras de rehabilitación que mejoren la eficiencia energética en edificios de uso predominante residencial, que será aplicable sobre las cantidades satisfechas por el titular de la vivienda por las obras realizadas desde la entrada en vigor de este real decreto-ley hasta el 31 de diciembre de 2023, en las que se obtenga una mejora de la eficiencia energética del conjunto del edificio en el que se ubica, siempre que se acredite a través de certificado de eficiencia energética, una reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un 30 por ciento como mínimo, o bien, la mejora de la calificación energética del edificio para obtener una clase energética 'A' o 'B', en la misma escala de calificación. En esta tercera deducción, el contribuyente titular de la vivienda podrá deducirse hasta un 60 por ciento de las cantidades satisfechas, hasta un máximo de 15.000 euros.

Con la introducción de estas deducciones, el presente real decreto-ley cumple con el hito establecido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, relativo a la inversión C02.I01 'Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales' recogido en el número 26 del Anexo a la Propuesta de Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, en cuanto a la promulgación de un real decreto-ley que regule los incentivos en el IRPF para apoyar al referido programa de rehabilitación.

Asimismo, en el desarrollo de las actuaciones se respetará el principio de no causar un perjuicio significativo al medioambiente (principio DNSH por sus siglas en inglés, Do No Significant Harm), así como las condiciones recogidas para la referida inversión C02.I01 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, y se corresponde con el campo de intervención 025bis 'Renovación de la eficiencia energética de los inmuebles existentes, proyectos de demostración y medidas de apoyo conformes con los criterios de eficiencia energética' del Anexo VI del Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de febrero de 2021.

En cumplimiento con lo dispuesto en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en el Reglamento (UE) 2021/241 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de febrero de 2021, por el que se establece el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia, y su normativa de desarrollo, en particular la Comunicación de la Comisión Guía técnica (2021/C 58/01) sobre la aplicación del principio de 'no causar un perjuicio significativo', así como con lo requerido en la Decisión de Ejecución del Consejo relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España (CID), las actuaciones deberán respetar el llamado principio de no causar un perjuicio significativo al medioambiente (principio DNSH por sus siglas en inglés, 'Do No Significant Harm'). Ello incluye el cumplimiento de las condiciones específicas previstas en la Componente 2, así como en la inversión C02.I01 en la que se enmarcan dichas actuaciones tanto en lo referido al principio DNSH, como al etiquetado climático y digital, y especialmente las recogidas en el Anexo a la CID y en los apartados 3, 6 y 8 del documento del Componente del Plan.

Por último, el artículo 1 establece que no se integrarán en la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas las ayudas concedidas en virtud de los

distintos programas establecidos en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Asimismo, se incluyen en el mismo Título I, a través del artículo 2 determinadas modificaciones en el régimen de las comunidades de propietarios establecida en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, aplicable a las obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, estableciendo un régimen de mayoría simple para la realización de tales obras, así como para la solicitud de ayudas y financiación para su desarrollo. Asimismo, se establece que el coste de tales obras o actuaciones o el pago de las cuantías necesarias para cubrir los préstamos o financiación que haya sido concedida para tal fin, tendrá la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas de preferencia establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de la propia Ley 49/1960.

De este modo, con el presente real decreto-ley se cumple con el hito establecido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, relativo a la reforma C02.R06 'Mejora de la financiación de las actuaciones de rehabilitación' recogido en el número 25 del anexo a la Propuesta de Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recuperación y resiliencia de España, al introducirse las modificaciones previstas de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, con el fin de promover la realización de reformas y mejoras en los edificios por parte de las comunidades de propietarios, así como el acceso a la financiación, teniendo en cuenta que el objetivo de la modificación es facilitar la toma de decisiones por parte de las comunidades de propietarios para llevar a cabo obras de renovación de edificios que contribuyan a mejorar la eficiencia energética y facilitar el acceso a la financiación bancaria.

El artículo 3 modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, con el fin de reforzar las facultades de las comunidades de propietarios con plena capacidad jurídica para las operaciones crediticias, tanto las relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, como con la rehabilitación y mejora de los edificios.

Asimismo, con objeto de impulsar las obras de rehabilitación, en el artículo 4 se crea una línea de avales para la cobertura parcial por cuenta del estado de la financiación de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de los edificios de vivienda. A través de esta nueva línea de avales se ofrecerá cobertura para que las entidades de crédito puedan ofrecer financiación, en forma de préstamo con un plazo de devolución de hasta quince años, en virtud de convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el Instituto de Crédito Oficial (ICO).

La creación de esta línea de avales, aunque no se configura propiamente como un hito establecido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que se encuentre recogido en el anexo a la Propuesta de Decisión de Ejecución del Consejo, de 16 de junio de 2021, relativa a la aprobación de la evaluación del plan de recupera-

ción y resiliencia de España, constituye un instrumento que se encuentra recogido en el Componente 2, 'Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana', del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia en el marco de la reforma C02.R06 'Mejora de la financiación de las actuaciones de rehabilitación' y de la inversión C02.I01 'Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales', y que contribuye a la creación de un entorno favorable para el desarrollo de la actividad de rehabilitación residencial.

V

Finalmente, el real decreto-ley incluye una disposición adicional y tres disposiciones finales. La disposición adicional única establece el límite máximo de la línea de avales para la cobertura parcial por cuenta del Estado de la financiación de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética, aprobada en el artículo 4 de este real decreto-ley.

Por su parte, la disposición final primera establece los títulos competenciales que amparan al Estado para dictar normas en las distintas materias, y las disposiciones finales segunda y tercera habilitan el desarrollo reglamentario y establecen la fecha de entrada en vigor de la norma, respectivamente.

VI

El artículo 86 de la Constitución permite al Gobierno dictar decretos-leyes 'en caso de extraordinaria y urgente necesidad', siempre que no afecten al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el título I de la Constitución, al régimen de las Comunidades Autónomas ni al Derecho electoral general.

El real decreto-ley constituye un instrumento constitucionalmente lícito, siempre que, tal como reiteradamente ha exigido nuestro Tribunal Constitucional (sentencias 6/1983, de 4 de febrero, F. 5; 11/2002, de 17 de enero, F. 4, 137/2003, de 3 de julio, F. 3, y 189/2005, de 7 julio, F. 3; 68/2007, F. 10, y 137/2011, F. 7), el fin que justifica la legislación de urgencia sea subvenir a una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que por razones difíciles de prever requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes, máxime cuando la determinación de dicho procedimiento no depende del Gobierno.

Debe quedar, por tanto, acreditada 'la existencia de una necesaria conexión entre la situación de urgencia definida y la medida concreta adoptada para subvenir a ella (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 182/1997, de 20 de octubre, FJ 3, y 137/2003, de 3 de julio, FJ 4).

Este es el caso del conjunto de las medidas incluidas en la presente norma, cuyos motivos que avalan la urgencia y necesidad de las mismas se ha desarrollado anteriormente, por lo que es necesario actuar mediante un procedimiento legislativo urgente y extraordinario como el del real decreto-ley.

Por lo expuesto, debe resaltarse que su contenido no afecta en modo alguno al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el Título I, al régimen de las comunidades autónomas ni al Derecho electoral general.

En consecuencia, la extraordinaria y urgente necesidad de aprobar este real decreto-ley se inscribe en el juicio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno en cuanto órgano de dirección política del Estado (SSTC 61/2018, de 7 de junio, FFJJ 4 y 7; 142/2014, de 11 de septiembre, FJ 3) y esta decisión, sin duda, supone una ordenación de prioridades políticas de actuación (STC 14/2020, de 28 de enero), centradas en el cumplimiento de la seguridad jurídica, la garantía de precios justos y competitivos a los ciudadanos y las empresas, y la protección de la seguridad, salud y orden público en esta fase de recuperación económica. Los motivos de oportunidad que acaban de exponerse demuestran que, en ningún caso, el presente real decreto-ley constituye un supuesto de uso abusivo o arbitrario de este instrumento constitucional (SSTC 61/2018, de 7 de junio, FJ 4; 100/2012, de 8 de mayo, FJ 8; 237/2012, de 13 de diciembre, FJ 4; 39/2013, de 14 de febrero, FJ 5). Al contrario, todas las razones expuestas justifican amplia y razonadamente la adopción de la presente norma (SSTC 29/1982, de 31 de mayo, FJ 3; 111/1983, de 2 de diciembre, FJ 5; 182/1997, de 20 de octubre, FJ 3).

Por todo lo expuesto, concurren de esta forma las circunstancias de 'extraordinaria y urgente necesidad' que constituyen el presupuesto habilitante exigido al Gobierno por el artículo 86.1 de la Constitución para dictar reales decretos-leyes.

Además, como señala la STC 100/2012, de 8 de mayo, en su FJ 9, 'del hecho de que la materia tributaria esté sujeta al principio de reserva de ley (arts. 31.3 y 133.1 y 3 CE) y de que dicha reserva tenga carácter relativo y no absoluto 'no se deriva necesariamente que se encuentre excluida del ámbito de regulación del Decreto-ley, que podrá penetrar en la materia tributaria siempre que se den los requisitos constitucionales del presupuesto habilitante y no 'afecte' en el sentido constitucional del término, a las materias excluidas' (SSTC 182/1997, de 28 de octubre, FJ 8; 137/2003, de 3 de julio, FJ 6; y 108/2004, de 30 de junio, FJ 7; 245/2004, de 16 de diciembre, FJ 4; y 189/2005, de 7 de julio, FJ 7). (...) Y, sobre este particular, en la sección 2 del capítulo segundo del título I de la Constitución, bajo la rúbrica 'De los derechos y deberes de los ciudadanos', se inserta el artículo 31.1 CE, precepto que establece 'un auténtico mandato jurídico, fuente de derechos y obligaciones', del que 'se deriva un deber constitucional para los ciudadanos de contribuir, a través de los impuestos, al sostenimiento o financiación de los gastos públicos' (SSTC 182/1997, de 28 de octubre, FJ 6; 245/2004, de 16 de diciembre, FJ 5; y 189/2005, de 7 de julio, FJ 7), siendo, en consecuencia, uno de 'los deberes cuya afectación está vedada al Decreto-ley el deber de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos que enuncia el artículo 31.1 CE' (SSTC 137/2003, de 3 de julio, FJ 6; 245/2004, de 16 de diciembre, FJ 5; y 189/2005, de 7 de julio, FJ 7).

Pues bien, el artículo 31.1 CE 'conecta el citado deber de contribuir con el criterio de la capacidad económica' y lo relaciona, a su vez, 'no con cualquier figura tributaria en

particular, sino con el conjunto del sistema tributario', por lo que queda claro 'que el Decreto-ley no podrá alterar ni el régimen general ni aquellos elementos esenciales de los tributos que inciden en la determinación de la carga tributaria, afectando así al deber general de los ciudadanos de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su riqueza mediante un sistema tributario justo' (SSTC 182/1997, de 18 de octubre, FJ 7; 137/2003, de 3 de julio, FJ 6; 108/2004, de 30 de junio, FJ 7; y 189/2005, de 7 de julio, FJ 7). De manera que vulnerará el artículo 86 CE 'cualquier intervención o innovación normativa que, por su entidad cualitativa o cuantitativa, altere sensiblemente la posición del obligado a contribuir según su capacidad económica en el conjunto del sistema tributario' (SSTC 182/1997, de 28 de octubre, FJ 7; 137/2003, de 3 de julio, FJ 6; 108/2004, de 30 de junio, FJ 7; y 189/2005, de 7 de julio, FJ 7). Por tanto, será preciso tener en cuenta 'en cada caso en qué tributo concreto incide el Decreto-ley -constatando su naturaleza, estructura y la función que cumple dentro del conjunto del sistema tributario, así como el grado o medida en que interviene el principio de capacidad económica-, qué elementos del mismo -esenciales o no resultan alterados por este excepcional modo de producción normativa- y, en fin, cuál es la naturaleza y alcance de la concreta regulación de que se trate' (SSTC 182/1997, de 28 de octubre, FJ 7; 137/2003, de 3 de julio, FJ 6; 108/2004, de 30 de junio, FJ 7; y 189/2005, de 7 de julio, FJ 7).

A la luz de estas consideraciones, cabe afirmar que con las concretas medidas introducidas en el ámbito tributario no se vulnera el citado artículo 31 de la Constitución ya que, como se señala en la antes citada STC 100/2012 (FJ 9), '(...) no ha provocado un cambio sustancial de la posición de los ciudadanos en el conjunto del sistema tributario, de manera que no ha afectado a la esencia del deber constitucional de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos que enuncia el artículo 31.1 CE' (SSTC 137/2003, de 3 de julio, FJ 7; y 108/2004, de 30 de junio, FJ 8).

VII

Este real decreto-ley se adecua a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

De este modo, se cumple con el principio de necesidad y eficacia que ha quedado plenamente justificado. Deja patente la necesidad de impulsar la rehabilitación de viviendas y entornos residenciales, en cumplimiento de los objetivos perseguidos por el Plan Nacional de Recuperación, Transformación y Resiliencia, por el Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030 y la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España 2020, mejorando la eficiencia energética, la calidad del aire de las ciudades, la promoción de las energías alternativas y la diversificación de las fuentes de energía. Igualmente, se da cumplimiento a los principios de seguridad jurídica, proporcionalidad y eficacia, destacándose que las medidas que incorpora son congruentes con el ordenamiento jurídico e incorporan la mejor alternativa posible dada la situación de excepcionalidad al contener la regulación necesaria e imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados.

En cuanto al principio de transparencia, dado que se trata de un real decreto-ley, su tramitación se encuentra exenta de consulta pública previa y de los trámites de audiencia e información públicas, conforme al artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, si bien, tal principio se refuerza a través de la exposición clara y accesible de los motivos y de los objetivos de la norma, que se recogen en esta parte expositiva y en la preceptiva memoria de análisis de impacto normativo.

Finalmente, respecto del principio de eficiencia, debe señalarse que los contenidos de la norma no implican cargas administrativas.

Este real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.14.ª de la Constitución, que atribuye al Estado competencia exclusiva en materia de hacienda general, respecto a su artículo 1. Los artículos 2, 3, 4, 5 y disposición adicional primera de este real decreto-ley se dictan al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.1.ª, 8.ª, 13.ª, 18.ª, 23.ª y 25.ª de la Constitución Española, que atribuyen al Estado competencia exclusiva en materia de condicionesbásicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales, legislación civil, de la planificación general de la actividad económica, de bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común, de legislación básica de protección del medio ambiente y de bases del régimen energético.

V

SEMINARIOS DE CATALUÑA

María Tenza Llorente

V.1. CUESTIONES SEMINARIO 23 DE NOVIEMBRE DE 2021

DIRIGE: Sr. Juan Luis Gimeno Gómez – Lafuente

1. MARIA TENZA LLORENTE. BARCELONA 16

P. En las escrituras de Banco Sabadell se financia el seguro de vida diferente a los permitidos por el artículo 17 de la LCCI. Desde que entró ésta en vigor, estoy calificándolas desfavorablemente. Es una posición que creo que es minoritaria e incluso en una calificación sustitutoria el compañero indicó que no le ve problema. A pesar de los intentos de hablar con los Servicios Jurídicos del Sabadell, la persona de contacto reconoce que la cláusula es problemática y que lo estudiaría pero no ha vuelto a ponerse en contacto desde hace dos meses. Ante la ausencia de desarrollo por ahora de las prácticas bancarias permitidas y vista, para un caso anterior a la LCCI, la SJPI , Zaragoza, Sección 12, de 28 de agosto de 2021 (ECLI:ES:JPI:2021:1441; MP: J.A. IZUEL GASTÓN, FD 2º y 3º) que acompaño, planteo al Seminario un debate al respecto. Generalmente lo subsanan mediante escritura complementaria en la que comparecen ambas partes, pero me gustaría contrastar opiniones, porque supongo que el tema empezará a ser frecuente en los tribunales.

R. Se debatió sobre la necesidad de que se acreditara la efectiva entrega del dinero por parte de la entidad acreedora para poder entender justificada la financiación englobada dentro del principal, siendo el destino de estas cantidades ajeno a la calificación registral. Esta cuestión fue discutida, resolviéndose en el sentido favorable a la inscripción, en el Seminario Virtual 28/2019, de 19/9/2020 a 10/10/2019, como práctica combinada. Pero se dejó abierta la cuestión al plantearse judicialmente su consideración como abusiva, por virtud de los artículos 258.2 de la LH y 84 TRLGDCU.

2. ESTER SAIS RE. SABADELL 6

P. Se presenta decreto firmo de aprobación de convenio de realización de conformidad con el artículo 640.3 de la LEC.

En el mismo comparecen el ejecutante (en virtud de una anotación de embargo), el ejecutado y un tercero (adquirente).

Manifiestan que no hay terceros a quienes pueda perjudicar el acuerdo y que el objeto del acuerdo es la transmisión de la finca.

La cuestión es si el decreto es título directamente inscribible o deben otorgar escritura pública para la inscripción en el Registro.

R. Se llega a la conclusión de que es directamente inscribible sin necesidad de escritura pública, dada la existencia de doctrina jurisprudencial favorable a la inscripción, frente a la tesis restrictiva sostenida por las Resoluciones de 12 de diciembre de 2018 y 14 de noviembre de 2019 o 20 de septiembre de 2021, entre otras.

3. MAITE FERNÁNDEZ DE ALARCON. BARCELONA 12

P. Si a la vista de la nueva doctrina de la DG sobre la herencia yacente -resolución de 14 de octubre de 2021, que sigue nueva jurisprudencia del TS- debemos entender superada la exigencia de nombramiento de administrador judicial de la herencia yacente cuando se trate de herederos indeterminados y desconocidos, y sustituida por notificación por edictos y emplazamiento a la Generalitat como sucesora intestada.

R. La conclusión es el cambio de criterio respecto del sostenido anteriormente por el Centro Directivo, de modo que no es necesario el nombramiento de un administrador judicial, habiendo transcurrido en su caso los plazos de audiencia al rebelde, determinados por los artículos 502 y 524 LEC. Si se renuncia a la herencia en el mismo procedimiento, no sería necesario pasar a notificar a otros posibles herederos, a diferencia de lo que se entiende que ocurriría si se contara con una renuncia anterior, en cuyo supuesto, se hace preciso aplicar esta doctrina también. En el caso de embargos administrativos, las facultades de la Administración son más limitadas y no operaría esta. Por último, se entiende que la intervención del Ministerio Fiscal en estos casos es una garantía ya para el ausente,

4. ANTONIO MUÑOZ, SABADELL 3

P. ¿Son aplicables los valores fijados por los artículos 670 y 671 en la redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, si la subasta es de 2010 y el decreto de adjudicación por el 50 % es de 2017?

R. Se considera por virtud de las Disposiciones Transitoria 1ª de dicha Ley que se aplica el 50%, sin que quepa revisar este valor aunque el decreto y su presentación en el Registro sean posteriores.

5. ANTONIO MUÑOZ, SABADELL 3

P. En una finca consta inscrito el nombramiento de un administrador concursal en fecha 5-8-2021. El 24-9-2021 se decreta un embargo y se presenta ahora en el Registro, transcurridos los tres meses fijados por el artículo 588 del TR de la Ley Concursal.

R. Teniendo en cuenta que la anotación de embargo no es constitutiva, se debe considerar paralizada la adopción de estas medidas y calificar desfavorablemente este mandamiento.

6. MAITE FERNÁNDEZ DE ALARCON. BARCELONA 12

P. Se pregunta por la admisibilidad de la PH sin licencia, sino por antigüedad amparada en los mecanismos previstos por el art.28 TRLS.

R. Se considera admisible unánimemente, con las debidas comunicaciones a Ayuntamiento y Generalitat.

7. GUILLERMO SAAVEDRA. RIPOLL

P. En una finca que mide registralmente 300 metros, se indica en la escritura que se ha construido una obra nueva sobre 200 metros cuadrados, en una finca de 500 metros cuadrados, sin especificar que existe exceso de cabida ni justificarse.

R. Es preciso en este caso tener en cuenta la ubicación de la obra, de modo que se obliga a georreferenciar si se encuentra en el límite de las parcelas y es preciso que se declare el exceso de cabida (Resolución Conjunta de 7 de octubre de 2020 Catastro- Registro).

8. MAITE FERNÁNDEZ DE ALARCON. BARCELONA 12

P. ¿Qué criterio se adopta en relación al IIVTNU tras la STC de 26/10/2021?

R. Admisibilidad de los modelos de presentación o comunicación que han sido aprobados por los diversos Ayuntamientos tras la STC. Además, se alega que el 254.5 LH no ha cambiado y la aprobación del RD-ley 26/2021, de 8 de noviembre y que la STC no se cuestiona la existencia del Impuesto.

9. MAITE FERNÁNDEZ DE ALARCON. BARCELONA 12

P. Modo de proceder a la cancelación de la nota marginal de IRNR.

R. Se admite la instancia acompañada del Modelo 211. Sólo si no se aporta se practica dicha nota, al ser una cuantía fija (RD 1776/2004).

10. GUILLERMO SAAVEDRA. RIPOLL

P. Se decreta la nulidad de una hipoteca y la cancelación de asientos posteriores sin especificar.

R. Se consideró necesaria la determinación de los asientos que deben cancelarse por virtud del principio de especialidad registral (RDGSJFP 28.10.2021, BOE 23.11.2021 y artículo 233 RH, aunque este último de vigencia discutida tras la LEC 1/2000) y la intervención de los terceros, debidamente demandados, por el principio de tracto sucesivo. Se planteó su intervención por la vía del artículo 695 LEC, pero debería indicarse en el mandamiento. Es una cuestión que ha sido objeto de una cuestión prejudicial, pero se inadmitió.

11. GUILLERMO SAAVEDRA. RIPOLL

P. ¿Debe exigirse la justificación de quiénes sean los herederos de un cotitular, notificados por la Administración Pública debido al embargo del 50% correspondiente al otro cotitular?

R. Se debate sobre el alcance de la calificación registral en este caso, aqunue es

exigido por el artículo 76 y 85 RGR como trámite del procedimiento, pues no existe precepto registral que imponga la calificación de tal extremo.

V2. CUESTIONES SEMINARIO 13 DE DICEIMBRE DE 2021

DIRIGE: Sr. José Luis Valle Muñoz

12. MARÍA ELISA ANDRÉS ROMERO. SANTA COLOMA DE FARNERS

CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO

P. Consta inscrita una finca con la siguiente descripción:
"FINCA ESPECIAL NÚMERO UNO. Plazas de aparcamiento abiertas señaladas con los números uno, dos, tres, cuatro, treinta, treinta y uno, treinta y dos, treinta y tres, treinta y cuatro y treinta y cinco, situadas en la planta sótanos del edificio plurifamiliar situado en …que hace esquina…que linda…Cuota de participación en el total edificio: 5,25% y en la planta sótanos 28,44%"

Cuestiones:

a) ¿Para inscribir la venta de una plaza de aparcamiento, es suficiente adjudicarle un porcentaje en relación al elemento privativo y expresar el derecho de uso exclusivo de un número de parking y no haría falta más requisitos?

b) Si la propietaria vendedora quiere individualizar en fincas independientes cada plaza de aparcamiento, ¿debemos hacer una subdivisión o subcomunidad sobre el elemento privativo número UNO? ¿se podría inscribir cada plaza de parking concreta a medida que se vayan vendiendo plazas de aparcamiento?? ¿haría falta o no, identificar las plazas individualizadas con coordenadas UTM y GML?

c) Se autorice o no la subdivisión, toda vez que están ya en la escritura de división enumeradas y referidas las plazas existentes aún sin ser fincas independientes, sería o no necesaria licencia del Ayuntamiento para crear más elementos independientes (en lo que respecta a la Comunidad de Propietarios en los estatutos se autoriza la división por el propietario sin consentimiento de la Comunidad de Propietarios).

La situación registral del edificio, en cuanto a los parkings, es la siguiente:

De las 35 plazas que hay en la planta sótanos: 15 están configuradas como anejos inseparables de determinadas viviendas (tienen 3 cuotas, en el edificio, en la escalera y en sótanos); 10 están configuradas como fincas independientes con folio independiente (tienen 2 cuotas: en el edificio y en sótanos) y los 10 restantes son la FINCA ESPECIAL NÚMERO UNO (tiene cuota en el edificio y cuota en sótanos).

R. Se considera que cabe que la propietaria segregue cada participación, pues además los estatutos autorizan dicha operación sin consentimiento de los demás titulares pero que convendría crear una subcomunidad. En cualquier caso, es necesario describir la plaza, de conformidad con el artículo 53 letra a) del RD 1093/1997,

de 4 de julio. No se considera precisa la georreferenciación ni tampoco la licencia del Ayuntamiento, salvo que fuera requisito esencial de la concesión el número de plazas de aparcamiento (artículos 187 TRLS y 30 del Decreto de Disciplina Urbanística).

Se apunta la existencia de un estudio más preciso en regispro.es (https://regispro.es/cuotas-indivisas-con-asignacion-de-plazas-de-garaje-concretas/)

13. MARÍA ELISA ANDRÉS ROMERO. SANTA COLOMA DE FARNERS

CÉDULAS DE HABITABILIDAD

P. Existe un edificio compuesto (según registro) de PB y 2 pisos, sin constituir en propiedad horizontal. La titular que acaba de adquirir por legado lo vende a una sociedad (presumiblemente explotación turística).

De la documentación incorporada a la escritura y Catastro deduzco que hay 3 plantas (la PB destinada a sector restauración y en las plantas 1 y 2 hay 2 viviendas por planta). Aportan 2 CEE (uno para la PB/ sector terciario y otro para el edificio plurifamiliar/ las 4 viviendas) y 4 Cédulas de habitabilidad (para las 4 viviendas).

¿Cómo se opera en estos casos?

R. Existen dos posiciones:

a) Quienes entienden que se puede practicar nota marginal para hacer constar las cédulas.

b) Quienes consideran que, no existiendo obligación de entregarlas, no se debe hacer constar par no vincular una calificación futura en relación a la legalidad de la división horizontal, pues sería admitir esta de facto.

Otra opción intermedia es hacerlas constar sólo si el número de viviendas coincide con el que ya consta en la descripción del edificio.

14. MARÍA ELISA ANDRÉS ROMERO. SANTA COLOMA DE FARNERS

VENTA POR AUTOPROMOTORES: CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE LA DA 2ª

P. Doble requisito: la exoneración expresa del comprador y acreditar que se ha destinado a uso propio. P.Ej. certificado de empadronamiento. Cambio de empadronamiento con finalidad ficticia.

R. Se considera suficiente con un requisito más la exoneración, pues no es posible calificar el fraude. Así, las de Resoluciones de 9 de julio de 2003, 28 de octubre de 2004 y 11 de septiembre de 2014, 6 de marzo de 2015, 20 enero de 2020 y Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003 se considera que resulta insuficiente a los efectos de probar dicho uso propio en el momento de la enajenación de la vivienda,

debiendo acreditarse entonces tal extremo mediante prueba documental adecuada, ya sea a través de un acta de notoriedad, certificado de empadronamiento, o cualquier otro medio de prueba equivalente admitido en Derecho.

15. MARÍA ELISA ANDRÉS ROMERO. SANTA COLOMA DE FARNERS

SUCESIONES: DERECHO EXTRANJERO

P. Tratamiento jurídico de un erbschein de Tribunal alemán de 17.07.2021 en el que se declaran los herederos de José Llorca Solé nacido en Badalona fallecido en Gerau (Alemania) y con residencia habitual en Stockstadt (Alemania). Debidamente apostillado.

Se aporta declaración de intérprete jurado de la que resulta: "Declaración conjunta de herederos limitada a bienes en Alemania- en virtud de la legislación de la región autónoma de Cataluña limitada a los bienes que se hallan en la República federal de Alemania". Y designa como herederos a sus 3 hijos por partes iguales.

El causante fallece casado; el viene está inscrito por mitad porque cuando compraron manifestaron estar casados en separación de bienes, aunque su régimen es el alemán de participación en ganancias.

¿Qué hacer con este Erbschein? Es documento judicial.

R. Siendo título hábil para fundamentar la cualidad de heredero (RDGRN 19.06.2018) se considera que se puede calificar la falta de congruencia de documento, máxime tras la aplicación del Reglamento UE 650/2012, de 4 de julio, que además de considerar aplicable la legislación de la última residencia del causante, impone el principio de universalidad en la sucesión (artículo 23.1).

16. MARÍA ELISA ANDRÉS ROMERO. SANTA COLOMA DE FARNERS

HIPOTECA: FIJACIÓN DE LOS VENCIMIENTOS SUCESIVOS

P. ¿Es inscribible la instancia privada por la que se determina la extensión de los plazso de una determinada hipoteca donde se pacta dicho sistema de fijación de los préstamos melanzanine?

R. Además de la instancia, se estima exigible la acreditación de las demás condiciones y requisitos a los que se sometía la fijación de dichos vencimientos y plazos, no exclusivamente la instancia (artículo 3 de la Ley Hipotecaria).

17. ESTHER SAIS RE. SABADELL NÚM. 6

URBANISMO: SEGREGACIÓN ENCUBIERTA DE LOCALES

P. En una escritura se formaliza segregación de una finca dividida horizontalmente y en la finca resto se extingue el régimen de propiedad horizontal.Los cotitulares

proceden a adjudicarse mutua y recíprocamente las nuevas fincas resultantes.

La finca segregada se adjudica a uno de ellos y la finca resto se adjudica a los tres cotitulares restantes en distintos porcentajes y atribuyendo a cada porcentaje el uso exclusivo de cada una de las tres naves industriales existentes en la finca.

R. Se entiende que hay una parcelación encubierta que exige la oportuna licencia de segregación de locales o declaración de innecesariedad

18. ESTHER SAIS RE. SABADELL NÚM. 6

CONDICIÓN RESOLUTORIA PACTADA EN CONVENIO REGULADOR: CANCELACIÓN

P. Consta inscrito una disolución de condominio por divorcio en virtud de convenio regulador. Se pactó condición resolutoria para el supuesto de que la adjudicataria (la ex esposa) no lograra la novación subjetiva (y liberación del ex esposo) del préstamo hipotecario de la finca en una plazo de cinco años como máximo, de tal modo que de no lograrse quedaría resuelta la adjudicación volviendo a ser el ex esposo titular del 50%.

No se pactó nada respecto a la cancelación de dicha condición.

Ahora, dentro del plazo de cinco años, se presenta escritura de cancelación de dicha hipoteca y se solicita también la cancelación de la condición resolutoria (el ex esposo no comparece).

R. Se concluye que puede efectuarse la cancelación solicitada al tratarse de un dcoumento que no depende de la voluntad de la parte interesada.

19. VIRTUDES AZPITARTE. BARCELONA NÚM. 1

HIPOTECA INVERSA

P. ¿Se admite una hipoteca en que se vulnera el artículo 5 de la derogada Ley 2/1981, de 25 de marzo (hoy RD-Ley 24/2021, de 2 de noviembre) vigente en el momento de la calificación?

R. Se duda de si es requisitos es sólo exigible para titulizar la hipoteca o es necesario como requisito para toda hipoteca, dentro de las prescripciones contenidas en la DA1 º de al Ley 41/2007, de 7 de diciembre. Queda abierta la cuestión.

20. VIRTUDES AZPITARTE. BARCELONA NÚM. 1

REPARCELACIÓN: RECTIFICACIÓN DE GASTOS

P. Una finca que responde en una reparcelación de una cantidad superior según resulta de un documento administrativo presentado ahora, ¿basta con el consenti-

miento ante el Secretario del Ayuntamiento o se necesita escritura?

R. En este caso es indiferente que se produzca la formalización en uno u otro tipo de documento, otorgado bajo fe pública.

21. MAITE FERNÁNDEZ DE ALARCÓN. BARCELONA NÚM. 12

EXPROPIACIÓN CON ACTUALIZACIÓN DE DESCIPCIÓN: OPOSICIÓN DE COLINDANTES.

P. En una reparcelación, se declara un exceso de cabida. Tramitado el expediente previsto por el artículo 199 de la LH, existe oposición del colindante.

R. Se entiende que ha de paralizarse el expediente. En su caso, el interesado debe formular las alegaciones que correspondan ante el Catastro si procede de una incorrecta medición.

22. JOSÉ LUIS VALLE MÚÑOZ. ALTEA NÚM. 1

EXTRANJEROS: RECTIFICACIÓN REM

P. Consta inscrito un bien con arreglo al artículo 92 RH. Ahora comparece y rectifica indicando que el régimen era de participación. ¿Es inscribible?

R. No se entiende inscribible, pues es preciso que consienta el otro cónyuge (artículo 40 de la LH, 36 RH).

23. RAQUEL SERRABASSA FERRER. BARCELONA NÚM. 14

PH: CLÁUSULAS ESTATUTARIAS ADMITIDAS

P. En un edificio perteneciente a un promotor, se modifica la cláusula de contribución de gastos de ascensor al aparcamiento, para que contribuyan en un 1% más als personas de los bajos que hayan de utilizarlo por unas razones tasadas.

R. No se considera calificable la cuantía por motivos de equidad, pues la cuota depende de múltiples factores.

P. ¿Se puede pactar en contra del sistema del artículo 553-22.4 del Libro V que dispone En el usufructo se entiende que los nudos propietarios, si no consta su manifestación en contra, son representados por los usufructuarios. La representación debe ser expresa si deben adoptarse acuerdos sobre el título de constitución, los estatutos y las obras extraordinarias o de mejora?

R. Del tenor del precepto, no parece que sea imperativo, luego se podría establecer la representación del usufructuario como regla.

24. ESTHER SAIS RE. SABADELL NÚM. 6

AP DE DEMANDA DE RECLAMACIÓN DE CANTIDAD COMO CAUTELAR: ART.42.1 LH

P. Una sociedad reclama a una persona y sus tres hijos a quienes se donó la mitad indivisa de la finca con el objetivo de declarar inoponible la donación frete a la reclamación de un préstamo efectuado al titular registral antes de la transmisión. Se adopta inaudita parte por ser una medida cautelar (art.733 LEC).

R. Se considera admisible la falta de notificación por el carácter cautelar, peor en cuanto al fondo no se estima que se haya de practicar de la anotación por su contenido carente de trascendencia real. Cuestión distinta es que se decretara el embargo o se pidiese la nulidad de la donación.

VI

NOVEDADES LEGISLATIVAS

VI.1. **DECRETO LEY 28/2021, de 21 de diciembre,** de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña, con el fin de incorporar la regulación de las instalaciones para la mejora de la eficiencia energética o hídrica y de los sistemas de energías renovables en los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, y de modificación del Decreto ley 10/2020, de 27 de marzo, por el que se establecen nuevas medidas extraordinarias para hacer frente al impacto sanitario, económico y social de la COVID-19, en el ámbito de las personas jurídicas de derecho privado sujetos a las disposiciones del derecho civil catalán. (DOGC 23/12/2021)

VI.1. **DECRET LLEI 28/2021, de 21 de desembre,** de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, per tal d'incorporar la regulació de les instal·lacions per a la millora de l'eficiència energètica o hídrica i dels sistemes d'energies renovables en els edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal, i de modificació del Decret llei 10/2020, de 27 de març, pel qual s'estableixen noves mesures extraordinàries per fer front a l'impacte sanitari, econòmic i social de la COVID-19, en l'àmbit de les persones jurídiques de dret privat subjectes a les disposicions del dret civil català. (DOGC 23/12/2021)