

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



Nº 216

MARZO-JUNIO 2022

**Decanato Autonómico de los Registradores de la
Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de
Cataluña.**

Servicio de Estudios Registrales de Cataluña.

*En esta nueva edición del Boletín del Servicio de
Estudios Registrales de Cataluña, queríamos agradecer
especialmente la cesión de la imagen que hemos
utilizado para la portada y contraportada al
[Sr. Manuel R. Avís](#)*

EDICIÓN Y MAQUETACIÓN
ELISABETH PURSALS PÉREZ
SARA CÁCERES GARCÍA

© **Servicio de Estudios Registrales de Cataluña**

Passeig de la Zona Franca, 109

08038 - Barcelona

ISSN 2462-3490

D.L.: B. 22.157.1993

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

D^a MERCEDES TORMO SANTONJA

D. ANTONIO GINER GARGALLO

D. JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ

D. RAFAEL ARNAIZ RAMOS

D. ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO

Núm. 216

MARZO-JUNIO 2022



I.	RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN	
I.1.	RESOLUCIÓN JUS/701/2022, de 28 de febrero, que admite la competencia y resuelve el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a los efectos de su traslado. (DOGC 21/03/2022). CONTROVERSIA ENTRE REGISTRADORES SOBRE EL REGISTRO CONCRETO EN EL QUE DEBE FIGURAR UNA DETERMINADA FINCA	2
I.1.	RESOLUCIÓ JUS/701/2022, de 28 de febrer, que admet la competència i resol el recurs interposat per la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 11 que denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca a l'efecte del seu trasllat. (DOGC 21/03/2022). CONTROVÈRSIA ENTRE REGISTRADORS SOBRE EL REGISTRE CONCRET EN EL QUAL HA DE FIGURAR UNA DETERMINADA FINCA.	2
I.2.	RESOLUCIÓN JUS/702/2022, de 11 de marzo, dictada en el recurso interpuesto por Salvador Farrés Ripoll, notario de Barcelona, contra la calificación negativa de 25 de octubre de 2021 del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Mollet del Vallès, de suspensión de la inscripción de una escritura de disolución de sociedad conyugal y manifestación de herencias. (DOGC 21/03/2022). JUEGO DE LA SUSTITUCION PREVENTIVA DE RESIDUO Y LA COLISION ENTRE EL DERECHO DE TRANSMISION Y LA SUSTITUCION VULGAR.	2
I.2.	RESOLUCIÓ JUS/702/2022, d'11 de març, dictada en el recurs interposat per Salvador Farrés Ripoll, notari de Barcelona, contra la qualificació negativa de 25 d'octubre de 2021 del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Mollet del Vallès, de suspensió de la inscripció d'una escriptura de dissolució de societat conyugal i manifestació d'herències. (DOGC 21/03/2022). JOC DE LA SUSTITUCIÓ PREVENTIVA DE RESIDU I LA COL·LISIÓ ENTRE EL DRET DE TRANSMISSIÓ I LA SUBSTITUCIÓ VULGAR.	5
I.3.	RESOLUCIÓN JUS/906/2022, de 29 de marzo, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por O. LI. 2000, SL, contra la calificación de la registradora titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de Manresa que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de un edificio plurifamiliar destinado a viviendas por falta de notificación a la Agencia de la Vivienda de Cataluña en los términos que resultan del artículo 174 de la Ley de Urbanismo. (DOGC 06/04/2022). COMPRAVENTA EN LA QUE NO SE ACOMPAÑA LA PRECEPTIVA NOTIFICACIÓN A LA ADMINISTRACIÓN A EFECTOS DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO	7

I.3.	RESOLUCIÓ JUS/906/2022, de 29 de març, dictada en el recurs governatiu interposat per O. LI. 2000, SL, contra la qualificació de la registradora titular del Registre de la Propietat núm. 1 de Manresa que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda d'un edifici plurifamiliar destinat a habitatges per manca de notificació a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en els termes que resulten de l'article 174 de la Llei d'urbanisme. (DOGC 06/04/2022). COMPRAVENDA EN LA QUAL NO S'ACOMPANYA LA PRECEPTIVA NOTIFICACIÓ A L' ADMINISTRACIÓ A L'EFFECTE DELS DRETS DE TEMpteig I RETRACTE.	9
I.4.	RESOLUCIÓN JUS/1211/2022, de 13 de abril, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por P. D., SL, contra la nota de calificación negativa de 11 de noviembre de 2021 de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Badalona núm. 1, que suspende la inscripción de una escritura de constitución del derecho real de anticresis. (DOGC 02/05/2022).DERECHO REAL. ANTICRESIS.	10
I.4.	RESOLUCIÓ JUS/1211/2022, de 13 d'abril, dictada en el recurs governatiu interposat per P. D., SL, contra la nota de qualificació negativa d'11 de novembre de 2021 de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Badalona núm. 1, que suspèn la inscripció d'una escriptura de constitució del dret real d'anticresi. (DOGC 02/05/2022). DRET REAL ANTICRESIS.	12
I.5.	RESOLUCIÓN JUS/1212/2022, de 11 de abril, dictada en el recurso interpuesto por José Francisco Velasco Peche, notario de Badalona, contra la calificación negativa de 24 de diciembre de 2021 de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de Badalona de suspensión de la inscripción de una escritura de manifestación y de aceptación de herencia. (DOGC 03/05/2022). MANIFESTACIÓN Y ACEPTACIÓN DE HERENCIA.	13
I.5.	RESOLUCIÓ JUS/1212/2022, d'11 d'abril, dictada en el recurs interposat per José Francisco Velasco Peche, notari de Badalona, contra la qualificació negativa de 24 de desembre de 2021 de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 1 de Badalona de suspensió de la inscripció d'una escriptura de manifestació i d'acceptació d'herència. (03/05/2022). MANIFESTACIÓ I ACCEPTACIÓ HERÈNCIA.	14
I.6.	RESOLUCIÓN JUS/1528/2022, de 18 de mayo, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por T. I., SL, contra la calificación del registrador titular del Registro de la Propiedad de Calafell que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de una vivienda, otorgada el 15 de abril de 2015 y presentada en el Registro de la Propiedad el 29 de noviembre de 2021, por no haberse notificado su transmisión a la Generalitat de Catalunya, de acuerdo con el Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo. (DOGC 27/05/2022).	15

- I.6. RESOLUCIÓ JUS/1528/2022, de 18 de maig, dictada en el recurs governatiu interposat per T. I., SL, contra la qualificació del registrador titular del Registre de la Propietat de Calafell que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda d'un habitatge, atorgada el 15 d'abril de 2015 i presentada al Registre de la Propietat el 29 de novembre de 2021, perquè no se n'ha notificat la transmissió a la Generalitat de Catalunya, d'acord amb el Decret llei 1/2015, de 24 de març. (DOGC 27/05/2022). 16**
- I.7. RESOLUCIÓN JUS/1529/2022, de 18 de mayo, que admite la competencia y resuelve el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado. (DOGC 27/05/2022). 18**
- I.7. RESOLUCIÓ JUS/1529/2022, de 18 de maig, que admet la competència i resol el recurs interposat per la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 11 que denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca a l'efecte del seu trasllat. (DOGC 27/05/2022). 18**
- I.8. RESOLUCIÓN JUS/1530/2022, de 18 de mayo, que admite la competencia y resuelve el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado. (DOGC 27/05/2022). 19**
- I.8. RESOLUCIÓ JUS/1530/2022, de 18 de maig, que admet la competència i resol el recurs interposat per la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 11 que denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca a l'efecte del seu trasllat. (DOGC 27/05/2022). 19**
- I.9. RESOLUCIÓN JUS/1531/2022, de 18 de mayo, que resuelve el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado. (DOGC 27/05/2022). 19**

I.9.	RESOLUCIÓ JUS/1531/2022, de 18 de maig, que resol el recurs interposat per la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 11 que denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca a l'efecte del seu trasllat. (DOGC 27/05/2022).	19
I.10.	RESOLUCIÓN JUS/1610/2022, de 23 de mayo, que admite la competencia e inadmite el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado. (DOGC 02/06/2022).	19
I.10.	RESOLUCIÓ JUS/1610/2022, de 23 de maig, que admet la competència i inadmet el recurs interposat per la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 11 que denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca a l'efecte del seu trasllat. (DOGC 02/06/2022).	19
I.11.	RESOLUCIÓN JUS/1611/2022, de 23 de mayo, que admite la competencia e inadmite el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado. (DOGC 02/06/2022)	19
I.11.	RESOLUCIÓ JUS/1611/2022, de 23 de maig, que admet la competència i inadmet el recurs interposat per la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 11 que denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca a l'efecte del seu trasllat. (DOGC 02/06/2022)	20
I.12.	RESOLUCIÓN JUS/1674/2022, de 27 de mayo, que admite la competencia e inadmite el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado. (DOGC 07/06/2022).	20
I.12.	RESOLUCIÓ JUS/1674/2022, de 27 de maig, que admet la competència i inadmet el recurs interposat per la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 11 que denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca a l'efecte	

del seu trasllat. (DOGC 07/06/2022).	20

II. SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA DE INTERÉS PARA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

II.1.	STSJCAT 28.12.2021. PROPIEDAD HORIZONTAL. ELEMENTOS PROCOMUNALES	22
II.1.	STSJCAT 28.12.2021. PROPIETAT HORITZONTAL. ELEMENTS PROCOMUNALS	22
II.2.	STSJCAT 14.01.2022. PROPIEDAD HORIZONTAL. PROHIBICIÓN DE USO DE PISCINA Y ZONAS VERDES. INOPONIBILIDAD.	22
II.2.	STSJCAT 14.01.2022. PROPIETAT HORITZONTAL. PROHIBICIÓ D'ÚS DE PISCINA I ZONES VERDES. INOPONIBILITAT.	22
II.3.	SAP B 201/2022, de 30.03.2022	23
II.3.	SAP B 201/2022, de 30.03.2022	23
II.4.	Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña nº 4769, número de recurso 48/2019	23
II.4.	Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya núm. 4769, número de recurs 48/2019	23
II.5.	Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña nº 4768 de 2 de diciembre de 2021, número de recurso 50/2019	23
II.5.	Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya núm. 4768 de 2 de desembre del 2021, número de recurs 50/2019	23

III. RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

III.A.	BASILIO JAVIER AGUIRRE FERNÁNDEZ	
III.A.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022). Registro de Mondoñedo. FINCA REGISTRAL: DESCRIPCIÓN EN EL TÍTULO.	25
III.A.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022). Registro de La Bisbal d'Empordà RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.	25
III.A.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022). Registro de Mahón. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.....	26

III.A.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022).	27
	Registro de Jaca. PROHIBICIONES DE DISPONER: NATURALEZA, REQUISITOS Y EFECTOS.	
III.A.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022).	28
	Registro de Valverde del Camino. OBRA NUEVA: TÍTULO EXIGIBLE PARA LA TERMINACIÓN DE OBRA.	
III.A.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).	29
	Registro de Concentaina. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: SOLICITUD TÁCITA.	
III.A.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).	29
	Registro de Inca nº 1. DERECHOS REALES: NUMERUS APERTUS. SERVIDUMBRES: REQUISITOS.	
III.A.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).	30
	Registro de Madrid nº 33. SUSTITUCIÓN VULGAR: LLAMAMIENTO A LOS DESCENDIENTES.	
III.A.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).	31
	Registro de Sevilla nº 8. SUSTITUCIÓN VULGAR: LLAMAMIENTO A LOS DESCENDIENTES.	
III.A.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).	32
	Registro de Guadalajara nº 3. DOCUMENTO EXTRANJERO: JUICIO DE EQUIVALENCIA. BIENES PRIVATIVOS: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.	
III.A.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).	34
	Registro de Villafranca del Penedès. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
III.A.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).	35
	Registro de L'Hospitalet de Llobregat nº 1. HIPOTECA: FONDOS DE TITULACIÓN HIPOTECARIA.	
III.A.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).	35
	Registro de Villarcayo.	

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD Y NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS.

- III.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022). 36**
 Registro de Torreveja nº 3.
 DERECHO FORAL VASCO: ESPECIFICACIÓN DEL NOMBRE DEL CÓNYUGE Y DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EN UNA ADQUISICIÓN POR HERENCIA.
- III.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022). 37**
 Registro de Valencia nº 9.
 PROCEDIMIENTO ART. 201.1 LH: REQUISITOS.
- III.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022). 39**
 Registro de Jaén nº 2.
 PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.
- III.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022). 40**
 Registro de Torrelavega nº 2.
 DONACIÓN CON CARGA MODAL: CANCELACIÓN DEL MODO.
- III.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022). 42**
 Registro de Astorga.
 HERENCIA: PROCEDIMIENTO DE DIVISIÓN JUDICIAL DE HERENCIA.
- III.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022). 43**
 Registro de Estepona nº 2.
 NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: CASOS CON DIFICULTAD PARA OBETENERLO.
- III.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022). 44**
 Registro de Nules nº 1.
 DERECHO DE HABITACIÓN: NO CABE SOBRE LA MITAD INDIVISA DE LA VIVIENDA.
- III.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022). 44**
 Registro de Madrid nº 36.
 PROPIEDAD HORIZONTAL: DIVISIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.

III.A.22.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).	45
	Registro de Astorga. HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN.	
III.A.23.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).	46
	Registro de Torrijos. RENUNCIA: SU DIFERENCIA CON EL DESISTIMIENTO. DOCUMENTOS JUDICIALES: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.	
III.A.24.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).	48
	Registro de Córdoba nº 5. DIVISIÓN DE FINCAS: CASOS DE VENTAS DE CUOTAS INDIVISAS.	
III.A.25.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).	49
	Registro de Icod de los Vinos. PUBLICIDAD FORMAL: DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD QUE OBRAN EN EL REGISTRO.	
III.A.26.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).	50
	Registro de Madrid nº 29. MEDIOS DE PAGO: CALIFICACIÓN REGISTRAL.	
III.A.27.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).	51
	Registro de Plasencia. TÍTULO INSCRIBIBLE: REQUISITOS.	
III.A.28.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).	52
	Registro de Hoyos. OBLIGACIONES FISCALES: CONTROL POR EL REGISTRADOR.	
III.A.29.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).	53
	Registro de Illescas nº 1. OPCIÓN DE COMPRA CON PACTO COMISORIO PROHIBIDO.	
III.A.30.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).	54
	Registro de Tomelloso. PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.	

III.A.31.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).	55
	Registro de Madrid nº 16. PRINCIPIO DE PRIORIDAD: ORDEN DE DESPACHO DE DOCUMENTOS.	
III.A.32.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 28 DE MARZO DE 2022).	56
	Registro de Redondela-Ponte Caldelas. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
III.A.33.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 4 DE ABRIL DE 2022).	56
	Registro de Barcelona nº 18. DOBLE VENTA: BUENA FE DEL ADQUIRENTE.	
III.A.34.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 4 DE ABRIL DE 2022).	57
	Registro de Fuenlabrada nº 3. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.	
III.A.35.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 4 DE ABRIL DE 2022).	58
	Registro de Bilbao nº 10. ELEVACIÓN A PÚBLICO DE UN CONTRATO: REQUISITOS. DERECHO FORAL VASCO: TRONCALIDAD.	
III.A.36.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 4 DE ABRIL DE 2022).	59
	Registro de Almería nº 3. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: ALCANCE Y ÁMBITO.	
III.A.37.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 4 DE ABRIL DE 2022).	60
	Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 3. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
III.A.38.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 4 DE ABRIL DE 2022).	61
	Registro de Tomelloso. PROHIBICIONES DE DISPONER: NATURALEZA, REQUISITOS Y EFECTOS.	
III.A.39.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 4 DE ABRIL DE 2022).	62
	Registro de Vigo nº 6. REQUISITOS FISCALES: PLUSVALÍAS.	

III.A.40.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).	63
	Registro de Albaida. BIENES GANANCIALES: LIQUIDACIÓN JUDICIAL.	
III.A.41.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).	63
	Registro de Brihuega. HERENCIA: DESHERADACIÓN.	
III.A.42.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).	63
	Registro de Zaragoza nº 15. HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.	
III.A.43.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).	64
	Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 4. PROPIEDAD HORIZONTAL: DESVINCULACIÓN OB REM.	
III.A.44.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).	65
	Registro de Caravaca de la Cruz. AGUAS: USO PRIVATIVO.	
III.A.45.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 15 DE ABRIL DE 2022).	65
	Registro de Granada nº 2. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: NORMATIVA ANTERIOR AL ART. 98 DE LA LEY 24/2001. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TÍTULOS INTERMEDIOS NO INSCRITOS.	
III.A.46.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).	66
	Registro de Alcalá la Real. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: FORMA DE HACER LAS NOTIFICACIONES.	
III.A.47.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).	67
	Registro de Jaén nº 3. REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.	
III.A.48.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).	68
	Registro de Azpeitia. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO SEGUIDO CON QUIEN NO ES TITULAR REGISTRAL.	

III.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).	69
Registro de Éibar. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO SEGUIDO CON QUIEN NO ES TITULAR REGISTRAL.	
III.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).	69
Registro de Bergara nº 1. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO SEGUIDO CON QUIEN NO ES TITULAR REGISTRAL.	
III.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).	70
Registro de San Sebastián nº 2. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO SEGUIDO CON QUIEN NO ES TITULAR REGISTRAL.	
III.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).	71
Registro de La Palma del Condado. HERENCIA: ACEPTACIÓN POR EL TUTOR DE UNO DE LOS HEREDEROS.	
III.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).	71
Registro de Madrid nº 11. OBRA NUEVA: LICENCIA DE EDIFICACIÓN.	
III.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).	73
Registro de Bilbao nº 8. HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR.	
III.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).	74
Registro de Gérgal. OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: ACREDITACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD POR CERTIFICACIÓN CATASTRAL.	
III.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).	74
Registro de Santa Fe nº 2. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
III.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).	75
Registro de Luarda. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	

III.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).	76
Registro de La Seu d'Urgell PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
III.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).	77
Registro de Canjáyar. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD DESPUES DE LA STS 4 DE MAYO DE 2021.	
III.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).	78
Registro de Oviedo nº 4. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.	
III.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).	79
Registro de Santiago de Compostela nº 2. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DE UNA BASE GRÁFICA.	
III.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).	80
Registro de Bilbao nº 13. DERECHO FORAL VASCO: DATOS SOBRE EL CÓNYUGE Y EL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EN LAS ADQUISICIONES MORTIS CAUSA.	
III.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).	81
Registro de Vitoria nº 3. DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO LEGAL: LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD MERCANTIL.	
III.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 04 DE MAYO DE 2022).	82
Registro de Pontevedra nº 2. OPCIÓN DE COMPRA: CANTIDADES A CONSIGNAR EN CASO DE EJERCICIO UNILATERAL.	
III.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 04 DE MAYO DE 2022).	83
Registro de San Lorenzo del El Escorial nº 3. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.	
III.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 04 DE MAYO DE 2022).	84
Registro de Almuñécar.	

BIENES PRIVATIVOS: ATRIBUCIÓN DE PRIVATIVIDAD.

- III.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2022)..... 85**
 Registro de Sevilla nº 11.
 OBRA NUEVA: SEGURO DECENAL.
- III.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2022)..... 86**
 Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 5.
 BIENES PÚBLICOS: REVERSIÓN DE BIENES CEDIDOS GRATUITAMENTE.
- III.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022)..... 88**
 Registro de Huércal-Overa.
 RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO: MEDIDAS CAUTELARES INAUDITA PARTE.
- III.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022)..... 89**
 Registro de Huércal-Overa.
 RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO: MEDIDAS CAUTELARES INAUDITA PARTE.
- III.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022)..... 91**
 Registro de Huércal-Overa.
 RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO: MEDIDAS CAUTELARES INAUDITA PARTE.
- III.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022)..... 92**
 Registro de Huércal-Overa.
 RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO: MEDIDAS CAUTELARES INAUDITA PARTE.
- III.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022)..... 94**
 Registro de Antequera.
 CONDICIÓN RESOLUTORIA: TRANSMISIÓN DE LA FACULTAD RESOLUTORIA.
- III.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022)..... 95**
 Registro de Zaragoza nº 10.
 RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.
- III.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022)..... 95**
 Registro de Vilalba.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

III.A.76.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022)	96
	Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 1. SEGREGACIÓN O DIVISIÓN DE FINCA: LICENCIA.	
III.A.77.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 09 DE MAYO DE 2022)	97
	Registro de Negreira. DERECHO FORAL GALLEGO: FIDUCIA SUCESORIA.	
III.A.78.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022)	98
	Registro de Murcia nº 2. DONACIONES MORTIS CAUSA: NATURALEZA Y EFECTOS.	
III.A.79.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022)	99
	Registro de Madrid nº 7. DOCUMENTOS JUDICIALES: DETERMINACIÓN DE LOS ASIENTOS A CANCELAR.	
III.A.80.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022)	100
	Registro de Cogolludo. VÍAS PECUARIAS: NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE.	
III.A.81.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022)	101
	Registro de Gandía nº 3. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: INVASIÓN DE CAMINO PÚBLICO.	
III.A.82.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022)	102
	Registro de Marbella nº 1. RECTIFICACIÓN DE ESCRITURA: ART. 153 RN.	
III.A.83.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022)	103
	Registro de Sevilla nº 12. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE INVASIÓN DOMINIO PÚBLICO.	
III.A.84.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022)	104
	Registro de Bilbao nº 8. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.	

III.A.85.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022).	104
	Registro de Almería nº 5. RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.	
III.A.86.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022).	105
	Registro de Pamplona nº 3. SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCA: REQUISITOS.	
III.A.87.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022).	106
	Registro de Pamplona nº 3. SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCA: REQUISITOS.	
III.A.88.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022).	107
	Registro de Barcelona nº 16. REQUISITOS FISCALES: ANOTACIÓN DE EMBARGO.	
III.A.89.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022).	108
	Registro de Ponteareas. SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCA: LICENCIA O INSCRIPCIÓN POR ANTIGÜEDAD.	
III.A.90.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022).	109
	Registro de Alicante nº 4. CALIFICACIÓN REGISTRAL: CAUSA DE ABSTENCIÓN Y DE RECUSACIÓN.	
III.A.91.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022).	110
	Registro de Concentaina. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
III.A.92.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MAYO DE 2022. (BOE 27 DE MAYO DE 2022).	111
	Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 2. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: VIVIENDA FAMILIAR.	
III.A.93.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MAYO DE 2022. (BOE 27 DE MAYO DE 2022).	112
	Registro de Santa Cruz de Tenerife nº 1. URBANISMO: TRANSMISIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.	

III.A.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MAYO DE 2022. (BOE 27 DE MAYO DE 2022).	114
Registro de Cogolludo. VÍAS PECUARIAS: NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE.	
III.A.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MAYO DE 2022. (BOE 27 DE MAYO DE 2022).	115
Registro de Getafe nº 1. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO CONVENCIONAL: NATURALEZA Y EFECTOS.	
III.A.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MAYO DE 2022. (BOE 27 DE MAYO DE 2022).	117
Registro de Alicante nº 3. REQUISITOS FISCALES: ESCRITURA DE HERENCIA PREVIAMENTE LIQUIDADADA DEL IS POR INSTANCIA PRIVADA.	
III.A.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MAYO DE 2022. (BOE 27 DE MAYO DE 2022).	117
Registro de Huete. VÍAS PECUARIAS: NO PUEDE PRACTICARSE NOTA MARGINAL INDICATIVA DE QUE LA FINCA ESTÁ PENDIENTE DE DESLINDE.	
III.A.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2022. (BOE 01 DE JUNIO DE 2022).	118
Registro de Cáceres nº 2. EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
III.A.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2022. (BOE 01 DE JUNIO DE 2022).	119
Registro de Guadix. PARCELACIÓN URBANÍSTICA: ACTOS REVELADORES DE PARCELACIÓN CONFORME A LA LEGISLACIÓN ANDALUZA.	
III.A.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2022. (BOE 01 DE JUNIO DE 2022).	120
Registro de Bilbao nº 6. HIPOTECA: MANIFESTACIÓN SOBRE EL DESTINO A VIVIENDA HABITUAL.	
III.A.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2022. (BOE 01 DE JUNIO DE 2022).	121
Registro de Sevilla nº 10. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
III.A.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2022. (BOE 01 DE JUNIO DE 2022).	122
Registro de Murcia nº 6. APREMIO FISCAL: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE ART. 25 LAU EN ARRENDAMIENTOS DE USO DISTINTO AL DE VIVIENDA.	

III.A.103. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2022. (BOE 01 DE JUNIO DE 2022).	123
Registro de Callosa d'en Sarrià. BIENES ADQUIRIDOS POR CÓNYUGES SUJETOS A UN RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: APLICACIÓN DEL ART. 92 DEL RH.	
III.A.104. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MAYO DE 2022. (BOE 01 DE JUNIO DE 2022).	124
Registro de Girona nº 1. SEGREGACIÓN: GEORREFERENCIACIÓN OBLIGATORIA.	
III.A.105. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MAYO DE 2022. (BOE 01 DE JUNIO DE 2022).	127
Registro de Chiclana de la Frontera nº 2. PARCELACIÓN URBANÍSTICA: ACTOS REVELADORES DE PARCELACIÓN CONFORME A LA LEGISLACIÓN ANDALUZA.	
III.A.106. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MAYO DE 2022. (BOE 01 DE JUNIO DE 2022).	127
Registro de Pravia-Belmonte de Miranda. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
III.A.107. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2022. (BOE 01 DE JUNIO DE 2022).	128
Registro de Almoradí. DERECHO EXTRANJERO: PRUEBA.	
III.A.108. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2022. (BOE 01 DE JUNIO DE 2022).	129
Registro de Bilbao nº 10. PROPIEDAD HORIZONTAL: AGRUPACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.	
III.A.109. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2022. (BOE 14 DE JUNIO DE 2022).	130
Registro de Cáceres nº 2. HIPOTECA: RÉGIMEN TRANSITORIO DE LA LEY 5/2019.	
III.A.110. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2022. (BOE 14 DE JUNIO DE 2022).	131
Registro de Sevilla nº 3. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
III.A.111. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2022. (BOE 14 DE JUNIO DE 2022).	132
Registro de Petra. PUBLICIDAD FORMAL: SOLICITUD A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO.	

III.A.112. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2022. (BOE 14 DE JUNIO DE 2022).	133
Registro de Murcia nº 7. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DOCUMENTOS PRIVADOS.	
III.A.113. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2022. (BOE 14 DE JUNIO DE 2022).	134
Registro de Cieza nº 1. PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
III.A.114. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2022. (BOE 14 DE JUNIO DE 2022).	135
Registro de Fuengirola nº 1. PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DE UN ELEMENTO PRIVATIVO POR RESOLUCIÓN JUDICIAL.	
III.A.115. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2022. (BOE 14 DE JUNIO DE 2022).	136
Registro de Valencia nº 3. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: HIPOTECA RESPECTO DE LA QUE HAN TRANSCURRIDO LOS PLAZOS DEL ART. 82.5 LH.	
III.B. PEDRO ÁVILA NAVARRO	
III.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).	137
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH SE ENTIENDE SOLICITADO CUANDO SE RECTIFICA LA DESCRIPCIÓN	
III.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).	137
DERECHO DE SUPERFICIE: NO PUEDE CONSTITUIRSE POR TIEMPO INDEFINIDO Y SIN CANON. SERVIDUMBRE: ES CORRECTA LA DESCRIPCIÓN CON UN PLANO QUE COMPLEMENTA SU DESCRIPCIÓN LITERARIA SERVIDUMBRE: NO ES NECESARIA LA PREVIA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA DE ELEMENTOS QUE USA UNA SERVIDUMBRE	
III.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).	138
HERENCIA: LA RENUNCIA HACE OPERAR LA SUSTITUCIÓN VULGAR ANTES QUE EL DERECHO DE ACRECER	
III.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).	138
BIENES GANANCIALES: NO ES ACEPTABLE LA CONFESIÓN DE PRIVATIVIDAD EN DOCUMENTO PRIVADO CON FIRMAS LEGITIMADAS DERECHO NOTARIAL: EL DOCUMENTO PRIVADO EXTRANJERO CON FIRMAS LEGITIMADAS NO ES EQUIPARABLE A LA ESCRITURA PÚBLICA	

III.B5.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).	139
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH	
III.B.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).	139
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO; REQUIERE CONSENTIMIENTO DE LOS INTERESADOS O RESOLUCIÓN JUDICIAL TITULAR REGISTRAL: ES POSIBLE LA INSCRIPCIÓN EN FAVOR DE FONDOS DE TITULIZACIÓN	
III.B.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).	140
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL	
III.B.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).	140
	RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: DEBE CONSTAR EL DEL VENDEDOR DE VECINDAD CIVIL VASCA AUNQUE ADQUIRIERA POR HERENCIA	
III.B.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).	140
	PROPIEDAD HORIZONTAL: EL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH PUEDE APLICARSE A FINCA EN LA QUE EXISTA UNA EDIFICACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: EL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH PUEDE APLICARSE A FINCA EN LA QUE EXISTA UNA EDIFICACIÓN	
III.B.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).	142
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
III.B.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).	142
	DONACIÓN: LA CANCELACIÓN DEL MODO IMPUESTO REQUIERE CONSENTIMIENTO DEL DONANTE O RESOLUCIÓN JUDICIAL	
III.B.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).	143
	HERENCIA: INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA QUE DESESTIMA LA OPOSICIÓN A LA PARTICIÓN	

III.B.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).	143
	EXTRANJEROS: ES NECESARIA LA CONSTANCIA DEL NIF DEL VENDEDOR	
III.B.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).	144
	HERENCIA: LEGADO: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL DERECHO DE HABITACIÓN DE LA MITAD INDIVISA DE UNA VIVIENDA COMUNIDAD: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL DERECHO DE HABITACIÓN DE LA MITAD INDIVISA DE UNA VIVIENDA DERECHO DE HABITACIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL DERECHO DE HABITACIÓN DE LA MITAD INDIVISA DE UNA VIVIENDA	
III.B.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).	144
	PROPIEDAD HORIZONTAL: LA SEGREGACIÓN DE UN LOCAL REQUIERE APROBACIÓN POR LA JUNTA CONFORME AL ART. 10.3 LPH	
III.B.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).	144
	HERENCIA: EN EL DERECHO DE TRANSMISIÓN LOS TRANSMISARIOS DEBEN RESPETAR LAS DISPOSICIONES TESTAMENTARIAS DEL TRANSMITENTE	
III.B.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).	145
	DOCUMENTO JUDICIAL: SU INSCRIPCIÓN REQUIERE FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DESCRIPCIÓN QUE SE ESTIMA SUFICIENTE PESE A ERROR EN EL NÚMERO DE LA FINCA DERECHO DE REVERSIÓN: RENUNCIA A LA ACCIÓN DE REVERSIÓN EJERCITADA Y RENUNCIA AL DERECHO DE REVERSIÓN	
III.B.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).	146
	URBANISMO: APRECIACIÓN POR EL AYUNTAMIENTO DE PARCELACIÓN ILEGAL EN VENTA DE PARTES INDIVISAS	
III.B.19.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).	147
	PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PUDE DARSE CERTIFICACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS ARCHIVADAS EN EL REGISTRO	
III.B.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).	147
	COMPRAVENTA: LA ACREDITACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO NO EXIGE JUSTIFICANTE DE LA TRANSFERENCIA	

III.B.21.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).	148
	DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA DISPOSICIÓN IMPUESTA A PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL	
	DOCUMENTO JUDICIAL: ES NECESARIO PRESENTAR TESTIMONIO AUTÉNTICO, NO FOTOCOPIA	
III.B.22.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).	148
	IMPUESTOS: JUSTIFICACIÓN DEL DE SUCESSIONES POR VARIAS OFICINAS LIQUIDADORAS	
III.B.23.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).	149
	OPCIÓN DE COMPRA: REQUISITOS PARA LA OPCIÓN EN GARANTÍA EN EL PACTO MARCIANO	
III.B.24.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).	150
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA ANOTACIÓN EN PROCEDIMIENTO PENAL ADMINISTRATIVO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS ANTERIORES	
III.B.25.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).	150
	CALIFICACIÓN REGISTRAL: ESTANDO UN TÍTULO PENDIENTE DE RECURSO GUBERNATIVO NO PUEDE CALIFICARSE OTRO POSTERIOR INCOMPATIBLE	
III.B.26.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 09 DE MARZO DE 2022).	151
	INMATRICULACIÓN: LA CALIFICACIÓN DE FALTA DE COINCIDENCIA ENTRE LOS DOS TÍTULOS HA DE SER MOTIVADA	
	INMATRICULACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR SOBRE CORRESPONDENCIA DE DESCRIPCIONES EN LOS DOS TÍTULOS	
III.B.27.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2022).	151
	COMPRAVENTA: EN CASO DE DOBLE VENTA, LA PREFERENCIA DEL PRIMERO EN LA INSCRIPCIÓN EXIGE BUENA FE	
III.B.28.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2022).	152
	REPRESENTACIÓN: EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA REQUIERE CONGRUENCIA DEL PODER CON EL ACTO REALIZADO	
III.B.29.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2022).	152

COMPRAVENTA: ELEVACIÓN A PÚBLICO COMO COMPRAVENTA DE UN DOCUMENTO PRIVADO DE «RESERVA»

HERENCIA: NO INCLUSIÓN EN LA HERENCIA DE LOS BIENES VENDIDOS POR EL CAUSANTE

DERECHO VASCO: LA ELEVACIÓN A PÚBLICO DE COMPRAVENTA DE BIENES TRONCALES CORRESPONDE A LA HEREDERA UNIVERSAL

DERECHO VASCO: LOS HEREDEROS TRONCALES SOLO TIENEN UN DERECHO DE ANULACIÓN DE LA ENAJENACIÓN SIN SU INTERVENCIÓN

- III.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2022)..... 153**
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: INICIACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH CON INSTANCIA PRIVADA
- III.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2022)..... 154**
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH
- III.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2022)..... 155**
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA ANOTACIÓN EN PROCEDIMIENTO PENAL O ADMINISTRATIVO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS ANTERIORES
- III.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2022)..... 155**
IMPUESTOS: LA JUSTIFICACIÓN DEL DE «PLUS VALÍA» MUNICIPAL NO VARÍA POR LA S.TC 26.10.2021
- III.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022)..... 155**
BIENES GANANCIALES: LIQUIDACIÓN JUDICIAL DE LA SOCIEDAD Y FALTA DE TÍTULOS INTERMEDIOS
- III.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022)..... 156**
HERENCIA: LOS HEREDEROS DEBEN MANIFESTAR SI TIENE DESCENDIENTES EL HIJO DESHEREDADO
HERENCIA: ES NECESARIA LA INTERVENCIÓN DE LOS DESCENDIENTES DEL DESHEREDADO
- III.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022)..... 156**
RECURSO GUBERNATIVO: EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN CADUCA A LOS DOS MESES DE PUBLICADA LA RESOLUCIÓN DESESTIMATORIA

III.B.37.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).	157
	HIPOTECA: CANCELACIÓN: NO PUEDE CANCELARSE POR EL TRANSCURSO DE 5 AÑOS DESDE EL VENCIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN	
III.B.38.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).	157
	PROPIEDAD HORIZONTAL: LA DESVINCULACIÓN DE ELEMENTOS NO REQUIERE NUEVA LICENCIA EN CANARIAS	
III.B.39.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).	157
	AGUAS: DERECHO TRANSITORIO SOBRE INSCRIPCIÓN DEL DERECHO A UN TIEMPO DE RIEGO DE UN RÍO	
III.B.40.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).	158
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: NOTIFICACIÓN Y REQUERIMIENTO AL DEUDOR FUERA DEL DOMICILIO REGISTRAL EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DIRECTA	
III.B.41.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).	159
	IMPUESTO: JUSTIFICACIÓN DE PAGO DEL IMPUESTO SIN ACOMPAÑAR LA CARTA DE PAGO	
III.B.42.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).	159
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: NO PUEDE TOMARSE SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEMANDADO PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEMANDADO DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL	
III.B.43.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).	160
	MENORES E INCAPACITADOS: AUTORIZADO JUDICIALMENTE EL TUTOR PARA UN ACTO, SE ENTIENDE AUTORIZADO PARA LA NECESARIA HERENCIA PREVIA	
III.B.44.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).	161
	OBRA NUEVA: LA LICENCIA DE OBRA NO PUEDE SUSTITUIRSE POR DECLARACIONES RESPONSABLES	

III.B.45.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).	161
	HERENCIA: LA PARTICIÓN REQUIERE LA CONCURRENCIA DE TODOS LOS HEREDEROS HERENCIA: DIFERENCIA ENTRE COLACIÓN DE DONACIONES Y CÓMPUTO A EFECTOS DE FIJACIÓN DE LAS LEGÍTIMAS	
III.B.46.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).	162
	OBRA NUEVA: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA REGISTRAL Y LA PARCELA CATASTRAL	
III.B.47.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).	162
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
III.B.48.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).	163
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
III.B.49.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).	163
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
III.B.50.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).	163
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL	
III.B.51.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).	164
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: ES NECESARIO EL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL CONTRA ÉL	
III.B.52.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).	164
	ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: ES NECESARIO EL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL CONTRA ÉL RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH CUANDO LA GEORREFERENCIACIÓN INVADIRÍA OTRA PREVIAMENTE INSCRITA	

III.B.53.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).	165
	RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: DEBE CONSTAR EL DE LA HEREDERA CON VECINDAD CIVIL VASCA HERENCIA: DEBE CONSTAR EL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE LA HEREDERA CON VECINDAD CIVIL VASCA	
III.B.54.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).	166
	TANTEO Y RETRACTO: CASO EN QUE NO PROCEDE POR NO TRATARSE DE UNA TRANSMISIÓN ONEROSA	
III.B.55.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 04 DE MAYO DE 2022).	167
	OPCIÓN DE COMPRA: POSIBILIDAD DE IMPUTACIÓN DE DIVERSAS DEUDAS AL PRECIO DE COMPRA	
III.B.56.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 04 DE MAYO DE 2022).	168
	REPRESENTACIÓN: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE INCONGRUENCIA EN EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA	
III.B.57.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 04 DE MAYO DE 2022).	168
	BIENES GANANCIALES: INSCRIPCIÓN DE ADQUISICIÓN COMO PRIVATIVA POR MERA VOLUNTAD DE LOS ESPOSOS	
III.B.58.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2022).	169
	OBRA NUEVA: NO ES NECESARIO EL SEGURO DECENAL EN OBRAS REALIZADAS SOBRE UNA ESTRUCTURA ANTIGUA	
III.B.59.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2022).	169
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REVOCACIÓN DE DONACIÓN POR EL AYUNTAMIENTO QUE NO PUEDE HACERSE UNILATERALMENTE	
III.B.60.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022).	170
	ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO	
III.B.61.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022).	171
	CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA: ES INSCRIBIBLE LA ADJUDICACIÓN EN HERENCIA DEL CRÉDITO GARANTIZADO CON ELLA	

HERENCIA: ES INSCRIBIBLE LA ADJUDICACIÓN DEL CRÉDITO GARANTIZADO CON CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA

- III.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022)..... 172**
 RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO
- III.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022)..... 172**
 RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO
- III.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022)..... 172**
 DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ES NECESARIA LA LICENCIA O EL INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN
- III.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 09 DE MAYO 2022 173**
 HERENCIA: EN GALICIA, PARTICIÓN REALIZADA SIN INTERVENCIÓN DEL LEGITIMARIO
- III.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022)..... 173**
 DONACIÓN: ES INSCRIBIBLE LA ÍTER VIVOS AUNQUE HAYA DE PRODUCIR EFECTOS A LA MUERTE DEL DONANTE
- III.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022)..... 174**
 DOCUMENTO JUDICIAL: DEBE INDICAR LOS ASIENTOS QUE SE DEBEN CANCELAR
 DOCUMENTO JUDICIAL: PROCEDE LA CANCELACIÓN SI DE ÉL SE DEDUCE LA EXTINCIÓN DEL DERECHO INSCRITO
 DOCUMENTO JUDICIAL: DEBEN PRESENTARSE LO DOCUMENTOS ORIGINALES O CON CSV
- III.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022)..... 174**
 VÍAS PECUARIAS: LA «ANOTACIÓN PREVENTIVA MARGINAL» REQUIERE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE
- III.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022)..... 175**
 DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

III.B.70.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022)	175
	DERECHO NOTARIAL: LA ESCRITURA PÚBLICA PUEDE RECTIFICARSE POR LAS PARTES EN DILIGENCIA	
III.B.71.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022)	175
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
III.B.72.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022)	176
	RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO	
III.B.73.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022)	176
	INMATRICULACIÓN: ACTA DE NOTORIEDAD COMPLEMENTARIA QUE ACREDITA LA PREVIA ADQUISICIÓN Y SU FECHA	
III.B.74.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022)	177
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: LA LICENCIA PARA AGRUPAR DEBE PRESENTARSE JUNTO CON LA AGRUPACIÓN	
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA RESULTANTE	
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: EN NAVARRA ES NECESARIO EL INFORME DE VALIDACIÓN DEL CATASTRO	
III.B.75.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022)	177
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: ES NECESARIO ACREDITAR EL PAGO DEL IMPUESTO O LA EXENCIÓN O NO SUJECCIÓN	
	IMPUESTOS: ES NECESARIO ACREDITAR EL PAGO, EXENCIÓN O NO SUJECCIÓN PARA LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO	
III.B.76.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022)	178
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: REQUIEREN LICENCIA O APRECIACIÓN MUNICIPAL DE NO SER NECESARIA	
III.B.77.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022)	178
	HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: CONSTANCIA DE LA COMPROBACIÓN NOTARIAL DE INSCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN	

III.B.78.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022).....	179
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
III.B.79.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 27 DE MAYO DE 2022).....	179
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EMBARGO DE VIVIENDA FAMILIAR Y CONSTANCIA DE ESTA EN EL REGISTRO VIVIENDA FAMILIAR: CONSTANCIA DEL CARÁCTER FAMILIAR A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN DE EMBARGO AL CÓNYUGE DEL TITULAR	
III.B.80.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 27 DE MAYO DE 2022).....	180
	URBANISMO: DENEGACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE PACTOS SOBRE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO POR FALTA DE CONCRECIÓN	
III.B.81.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 Y 05 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 27 DE MAYO DE 2022).	180
	VÍAS PECUARIAS: LA «ANOTACIÓN PREVENTIVA MARGINAL» REQUIERE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE	
III.B.82.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 27 DE MAYO DE 2022).....	181
	TANTEO Y RETRACTO: LA INSCRIPCIÓN DE ESTOS DERECHO NO IMPIDE LA DE LA COMPRAVENTA DE LA FINCA TANTEO Y RETRACTO: PARA LA COMPRAVENTA NO ES NECESARIA NOTIFICACIÓN SI NO ESTÁ PACTADA O IMPUESTA LEGALMENTE	
III.B.83.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 27 DE MAYO DE 2022).....	181
	IMPUESTOS: EN LAS HERENCIAS DEBE ACREDITARSE LA PRESENTACIÓN EN LA OFICINA LIQUIDADORA COMPETENTE	
III.B.84.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).....	182
	INMATRICULACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA CON OTRA PREVIAMENTE INMATRICULADA	
III.B.85.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).....	182
	COMUNIDAD: PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN LA VENTA DE PARTES INDIVISAS EN ANDALUCÍA COMPRAVENTA: PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN LA VENTA DE PARTES INDIVISAS EN ANDALUCÍA	

III.B.86.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).....	183
	VIVIENDA HABITUAL: A EFECTOS DE HIPOTECA DEBE ACEPTARSE LA MANIFESTACIÓN DEL TITULAR AUNQUE SE TRATE DE LOCAL INSCRITO HIPOTECA: DEBE ACEPTARSE LA MANIFESTACIÓN DEL TITULAR SOBRE VIVIENDA HABITUAL AUNQUE SE TRATE DE LOCAL INSCRITO DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: EL CAMBIO DE LOCAL A VIVIENDA REQUIERE EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	
III.B.87.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).....	183
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: ANTE EL INFORME NO CONCLUYENTE DEL AYUNTAMIENTO, DEBE TRAMITARSE EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
III.B.88.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).....	184
	ARRENDAMIENTO: NO ES NECESARIO NOTIFICAR LA ENAJENACIÓN CUANDO SE PRODUCE PURGA DEL ARRENDAMIENTO ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO ES NECESARIO NOTIFICAR LA EJECUCIÓN CUANDO SE PRODUCE PURGA DEL ARRENDAMIENTO	
III.B.89.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).....	184
	RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: CABE LA COMPRA POR LOS CÓNYUGES POR PARTES INDIVISAS CON CARÁCTER COMÚN	
III.B.90.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).....	185
	DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN PARA LA SEGREGADA Y PARA EL RESTO DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: PRECISIÓN DE LA PARTE URBANA Y DE LA RÚSTICA	
III.B.91.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).....	185
	COMUNIDAD: PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN LA VENTA DE PARTES INDIVISAS EN ANDALUCÍA COMPRAVENTA: PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN LA VENTA DE PARTES INDIVISAS EN ANDALUCÍA	
III.B.92.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).....	186
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	

III.B.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).....	187
RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: LA VENTA DE UN BIEN DEL CONCURSADO INSCRITO COMO GANANCIAL REQUIERE INTERVENCIÓN DEL CÓNYUGE	
CONCURSO DE ACREEDORES: LA VENTA DE UN BIEN DEL CONCURSADO INSCRITO COMO GANANCIAL REQUIERE INTERVENCIÓN DEL CÓNYUGE	
EXTRANJEROS: LA PRUEBA DEL DERECHO EXTRANJERO REQUIERE CERTIFICACIÓN DE FUNCIONARIO COMPETENTE	
III.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).....	187
PROPIEDAD HORIZONTAL: LA AGRUPACIÓN O UNIÓN DE ELEMENTOS REQUIERE EL CONSENTIMIENTO DE SUS TITULARES	
III.B.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2022).....	188
HIPOTECA: SOBRE LA APLICACIÓN TRANSITORIA DE LA L. 5/2019 A CONTRATOS ANTERIORES	
III.B.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2022).....	188
INMATRICULACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA CON OTRA PREVIAMENTE INMATRICULADA	
III.B.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2022).....	189
PUBLICIDAD FORMAL: NO PUEDE SOLICITARSE POR CORREO ELECTRÓNICO	
III.B.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2022).....	189
ASIENTO DE PRESENTACIÓN: LA PRESENTACIÓN TELEMÁTICA DEBE HACERSE EN LA SEDE ELECTRÓNICA DE LOS REGISTRADORES	
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EL ERROR PROCEDENTE DEL TÍTULO REQUIERE RECTIFICACIÓN DE ESTE POR LOS QUE LO OTORGARON	
III.B.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2022).....	190
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
III.B.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2022).....	191
DOCUMENTO JUDICIAL: SU INSCRIPCIÓN REQUIERE FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN	
TÍTULO INSCRIBIBLE: ES NECESARIA COPIA AUTORIZADA DE LA ESCRITURA, NO BASTA FOTOCOPIA	
PROPIEDAD HORIZONTAL: SU MODIFICACIÓN REQUIERE ACUERDO	

DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

- III.B.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2022)..... 191**
HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO SE PRODUCE LA CADUCIDAD LEGAL SI SE HA INTERRUMPIDO EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN
- III.B.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2022)..... 192**
HIPOTECA: DEBE ACEPTARSE LA MANIFESTACIÓN DEL AMBOS CÓNYUGES SOBRE VIVIENDA HABITUAL
- III.B.103. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022)..... 192**
MENORES E INCAPACITADOS: AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO NO FEHACIENTE ANTERIOR A LA INCAPACITACIÓN
ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO: AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO NO FEHACIENTE ANTERIOR A LA INCAPACITACIÓN
- III.B.104. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022)..... 193**
BIENES GANANCIALES: EL POSIBLE CARÁCTER PRIVATIVO DEL PRECIO HA DE ACREDITARSE POR PRUEBA DOCUMENTAL PÚBLICA
- III.B.105. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022)..... 194**
OBRA NUEVA: NECESIDAD DEL SEGURO DECENAL EN LA REFORMA DE EDIFICACIÓN PARA HABILITACIÓN DE VIVIENDAS
- III.B.106. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022)..... 194**
HERENCIA: LA DE CAUSANTE CATALÁN EN FAVOR DE INCAPACITADOS SE ENTIENDE A BENEFICIO DE INVENTARIO
MENORES E INCAPACITADOS: LA HERENCIA DE CAUSANTE CATALÁN EN FAVOR DE INCAPACITADOS SE ENTIENDE A BENEFICIO DE INVENTARIO
- III.B.107. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022)..... 195**
DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA
- III.B.108. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022)..... 195**
DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN SIN LICENCIA CUANDO HA PRESCRITO LA POTESTAD DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: FACULTAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE
CONSIDERAR LA FINCA INDIVISIBLE

III.B.109. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022).	196
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH	
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH ANTE LAS QUE PROCEDE SU INICIACIÓN	

IV. RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA EN MATERIA MERCANTIL

IV.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).	198
SOCIEDAD LIMITADA: DEPÓSITO DE CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE LAS QUE PARTAN DE UN CAPITAL DISTINTO DEL QUE CONSTA REGISTRALMENTE	
SOCIEDAD LIMITADA: DEPÓSITO DE CUENTAS: EL REGISTRADOR MERCANTIL DEBE EXAMINAR SU CONTENIDO PARA DETERMINAR SU VALIDEZ	
IV.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).	198
SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: OBLIGACIÓN DE PRESENTAR LA HOJA DE DECLARACIÓN COVID-19	
IV.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).	198
SOCIEDAD LIMITADA: DEPÓSITO DE CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE LAS QUE PARTAN DE UNA FECHA DE CIERRE DISTINTA DE LA INSCRITA	
SOCIEDAD LIMITADA: DEPÓSITO DE CUENTAS: EL REGISTRADOR MERCANTIL DEBE EXAMINAR SU CONTENIDO PARA DETERMINAR SU VALIDEZ	
IV.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).	199
SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA CONVOCATORIA POR CERTIFICADO DE TERCERO DE CONFIANZA NO CUMPLE CON EL CERTIFICADO CON AVISO DE RECIBO	
IV.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).	199
SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA PREVISIÓN DE CONVOCATORIA POR TELEGRAMA DEBE INCLUIR EL AVISO DE RECIBO	
IV.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 Y 24 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).	200
REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CIERRE DE ADMINISTRADORES O APODERADOS	

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE ADMINISTRADORES O APODERADOS

IV.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).	200
	SOCIEDAD LIMITADA: CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: ES POSIBLE PACTAR ESTATUTARIAMENTE EL NOMBRAMIENTO PROPORCIONAL DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO	
IV.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).	201
	SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: LA CONVOCATORIA REGISTRAL PUEDE INCLUIR LA DESIGNACIÓN DE NOTARIO PEDIDA POR EL PROMOTOR	
IV.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).	202
	SOCIEDAD ANÓNIMA: ACCIONES: LOS ESTATUTOS DEBEN EXPRESAR SU NUMERACIÓN	
IV.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).	202
	REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR REVOCACIÓN DEL NIF NO PERMITE EL DEPÓSITO DE CUENTAS	
IV.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).	203
	SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: REQUISITOS PARA QUE LA JUNTA SE CONSIDERE UNIVERSAL	
IV.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 04 DE MAIG DE 2022).	203
	SOCIEDAD ANÓNIMA: REPRESENTACIÓN: LA SOCIEDAD PUEDE OTORGAR PODERES CONFIRIENDO LA «REPRESENTACIÓN LEGAL».	
IV.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 04 DE MAIG DE 2022).	204
	SOCIEDAD LIMITADA: REPRESENTACIÓN: LA REVOCACIÓN DE UN PODER CORRESPONDE AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN	
IV.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2022).	204
	REGISTRO MERCANTIL: ANTE LA EXISTENCIA DE SITUACIONES CONTRADICTORIAS DEBE SUSPENDERSE LA INSCRIPCIÓN REGISTRO MERCANTIL: LA CALIFICACIÓN DEBE CONSIDERAR LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS ANTERIOR Y POSTERIORMENTE	

IV.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 09 DE MARZO DE 2022).	205
	ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES: ES NECESARIA LA LEGITIMACIÓN DE LAS FIRMAS DE LOS QUE CERTIFICAN LOS ACUERDOS	
IV.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2022).	206
	SUCURSALES: EL TRASLADO DE DOMICILIO ES COMPETENCIA DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN	
	RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDEN CONSIDERARSE DOCUMENTOS NO APORTADOS EN TIEMPO Y FORMA	
	RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDE CONSIDERARSE LA CALIFICACIÓN QUE SE HAYA HECHO DEL DOCUMENTO EN OTRO REGISTRO	
IV.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2022).	206
	RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO	
IV.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 13 DE MAYO DE 2022).	207
	SOCIEDAD LIMITADA: REPRESENTACIÓN: LA REVOCACIÓN DE UN PODER CORRESPONDE AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN	
IV.19.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 27 DE MAYO DE 2022).	207
	SOCIEDAD PROFESIONAL: EL EJERCICIO DEL DERECHO DE SEPARACIÓN TIENE EFICACIA INMEDIATA	
IV.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGSFJ DE 04 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 27 DE MAYO DE 2022).	208
	SOCIEDAD LIMITADA: APORTACIONES: REQUISITOS DE JUSTIFICACIÓN DE LAS DINERARIAS POR ENTIDAD DE CRÉDITO CON FIRMA DIGITAL	
IV.21.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 27 DE MAYO DE 2022).	208
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: EL NOMBRAMIENTO DE AUDITOR VOLUNTARIO NO PUEDE HACERSE POR UNO SOLO DE LOS ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS	
	SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: UN SOLO ADMINISTRADOR MANCOMUNADO NO PUEDE NOMBRAR AUDITOR VOLUNTARIO	
IV.22.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).	209
	SOCIEDAD LIMITADA: AUDITORÍA: DEFECTOS PARA INSCRIBIR EL NOMBRAMIENTO DE AUDITOR	

IV.23.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).....	209
	CONCURSO DE ACREEDORES: EL ADMINISTRADOR CONCURSAL EJERCITA LOS DERECHOS DEL SOCIO ÚNICO CONCURSADO	
IV.24.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2022).....	210
	SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA SOCIEDAD PUEDE ADMITIR LA PRESENCIA DE TODOS LOS COPROPIETARIOS DE PARTICIPACIONES	
IV.25.	RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2022).....	210
	REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE UN ADMINISTRADOR	
V.	SEMINARIOS DE CATALUÑA	
V.1.	CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 16 DE MARZO DE 2022.	212
V.2.	CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 30 DE MARZO DE 2022	218
	1. PRESENTACIÓN POR CORREO ELECTRÓNICO.	218
	2. CESIÓN DE TERRENOS AL AYUNTAMIENTO.	218
	3. PODERES PREVENTIVOS.....	218
	4. INSCRIPCIÓN DE OBRA NUEVA EN PROYECTO.	219
	5. COPIAS TELEMÁTICAS A LOS EFECTOS DE OBTENER EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN.....	219
	6. DERECHO DE USO VERSUS DERECHO DE USUFRUCTO.....	219
	7. BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y APROVECHAMIENTO PARCIAL DE TERCEROS.....	220
V.3.	CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 20 DE ABRIL DE 2022	220
	1. TRANSMISIÓN DE VPO Y CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS POR LA ENTIDAD BENEFICIARIA.	220
	2. COMPLEJO INMOBILIARIO: RESERVAR A FAVOR DE PROMOTOR.	220
	3. BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES.	221
	4. DISCAPACIDAD.	221
	5. TANTEO Y RERACTO DLEY 1/2015.....	222
	6. EXPROPIACIÓN FORZOSA.	222
	7. MEDIADOR CONCURSAL.	223
	8. DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO Y SOCIEDAD DE GANANCIALES	223
	9. NOVACIÓN DE HIPOTECA Y VIVIENDA HABITUAL.	223
	10. ADICIÓN DE HERENCIA: 14 LH.	223

V.	CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 11 DE MAYO DE 2022. 12H.	224
	1. SUELOS CONTAMINADOS.	224
	2. CONCESIONES ADMINISTRATIVAS DE PLANTAS SOLARES.	224
	3. DILIGENCIAS DE SUBSANACIÓN TELMÁTICAS.	224
	4. IRNR. EXTRANJERO RESIDENTE.	225
	5. CONCURSO: cancelación de la inscripción del concurso.	225
	6. TUTELA ANTERIOR A LA LEY 8/2021, de 2 de junio	225
	7. VUELO Y COMPLEJO INMOBILIARIO.	226
	8. LEGADO: FACULTAD DEL LEGATARIO DE TOMAR POSESIÓN DE LA COSA LEGADA.	226
V.5.	CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 28 DE JUNIO DE 2022.	227
	1. HERENCIA: REQUISITOS DOCUMENTALES.	227
	2. GEORREFERENCIACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE RESTO.	227
	3. INTERPRETACIÓN DE LA EXTINCIÓN Y CANCELACIÓN REGISTRAL DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	228
	4. NOTA MARGINAL REFERENTE A LOS SUELOS CONTAMINADOS.	228
	5. EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y DECLARACIÓN ARRENDATICIA.	229
	6. ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONTRATO. REBELDÍA.	229
	7. GEORREFERENCIACIÓN	230
	8. PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA EN FINCAS RÚSTICAS.	230
V. 1.	QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 16 DE MARÇ DE 2022.	231
V.2.	QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 30 DE MARÇ DE 2022	237
	1. PRESENTACIÓ PER CORREU ELECTRÒNIC.	237
	2. CESSIÓ DE TERRENYS A L'AJUNTAMENT.	237
	3. PODERS PREVENTIUS.	237
	4. INSCRIPCIÓ D'UNA OBRA NOVA EN PROJECTE.	238
	5. CÒPIES TELEMÀTIQUES A L'EFFECTE D'OBTENIR L'ASSENTAMENT DE PRESENTACIÓ".	238
	6. DRET D'ÚS VERSUS DRET D'USDEFUIT.	238
	7. BÉNS DE DOMINI PÚBLIC I APROFITAMENT PARCIAL DE TERCERS	239
V.3.	QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 20 D'ABRIL DE 2022	239
	1. TRANSMISSIÓ DE VPO I COMPLIMENT DE REQUISITS PER L'ENTITAT BENEFICIÀRIA.	239
	2. COMPLEX INMOBILIARI: RESERVAR A FAVOR DE PROMOTOR.	239
	3. BÉNS DE LES ENTITATS LOCALS.	240
	4. DISCAPACITAT.	240
	5. TEMPTEIG I RETRACTE DE LLEI 1/2015.	241
	6. EXPROPIACIÓ FORÇOSA.	241
	7. MEDIADOR CONCURSAL.	242
	8. DISSOLUCIÓ DE CONDOMINI I SOCIETAT DE GUANYES.	242
	9. NOVACIÓ D'HIPOTECA I HABITATGE HABITUAL.	242
	10. ADDICIÓ D'HERÈNCIA: 14 LH.	242

V.4.	QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI D'11 DE MAIG DE 2022.	242
	1. SÒLS CONTAMINATS.	242
	2. CONCESSIONS ADMINISTRATIVES DE PLANTES SOLARS.	243
	3. DILIGÈNCIES DE SUBSANACIÓ TELMÀTIQUES.	243
	4. IRNR. ESTRANGER RESIDENT.	243
	5. CONCURS: cancel·lació de la inscripció del concurs.	244
	6. TUTELA ANTERIOR A LA LLEI 8/2021, de 2 de juny	244
	7. VOL I COMPLEX IMMOBILIARI.	245
	8. LLEGAT: FACULTAT DEL LEGATARI DE PRENDRE POSSESSIÓ DE LA COSA LLEGADA.	245

V.5.	QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI 28 DE JUNY DE 2022	246
	1. HERÈNCIA: REQUISITS DOCUMENTALS.	246
	2. GEOREFERÈNCIA I DESCRIPCIÓ DE LA RESTA.	246
	3. INTERPRETACIÓ DE L'EXTINCIÓ I CANCEL·LACIÓ REGISTRAL D'UN CONTRACTE D'ARRENDAMENT	246
	4. NOTA MARGINAL AMB REFERÈNCIA ALS SÒLS CONTAMINATS.	247
	5. EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA I DECLARACIÓ DE L'ARRENDAMENT.	247
	6. ESCRIPTURA D'ELEVACIÓ A PÚBLIC DE CONTRACTE. REBEL·LIA.	248
	7. GEOREFERÈNCIA	248
	8. PROPIETAT HORITZONTAL TOMBADA EN FINQUES RÚSTIQUES.	249

VI. ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

VI.1.	PROYECTOS DE LEY	251
	1. Proyecto de Ley Orgánica por la que se establecen normas que faciliten el uso de información financiera y de otro tipo para la prevención, detección, investigación o enjuiciamiento de infracciones penales. (121/000099)	251
	2. Proyecto de Ley Orgánica de eficiencia organizativa del servicio público de Justicia, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, para la implantación de los Tribunales de Instancia y las Oficinas de Justicia en los municipios. (121/000098)	258
	3. Proyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia. (121/000097)	270

VII. NOVEDADES LEGISLATIVAS

VII.1.	COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA	306
	1. Presupuestos	
	2. Medidas fiscales, financieras y administrativas. Sector público	
	3. Organización	
VII.2.	ESTATALES	306
	Ley 6/2022, de 31 de marzo, de modificación del TR de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.	
	Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados.	

VIII.

ACTIVIDAD DEL DECANATO

Newsletter de abril y junio	308

I.

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

Luz Sunyer de la Puente

I.1. RESOLUCIÓN JUS/701/2022, de 28 de febrero, que admite la competencia y resuelve el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a los efectos de su traslado. (DOGC 21/03/2022). CONTROVERSIDAD ENTRE REGISTRADORES SOBRE EL REGISTRO CONCRETO EN EL QUE DEBE FIGURAR UNA DETERMINADA FINCA

Resumen: Resolución idéntica a las publicadas el 13 de octubre de 2021 y 18 de noviembre de 2022 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.1. RESOLUCIÓ JUS/701/2022, de 28 de febrer, que admet la competència i resol el recurs interposat per la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 11 que denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca a l'efecte del seu trasllat. (DOGC 21/03/2022). CONTROVÈRSIA ENTRE REGISTRADORS SOBRE EL REGISTRE CONCRET EN EL QUAL HA DE FIGURAR UNA DETERMINADA FINCA.

Resum: Resolució idèntica a les publicades el 13 d'octubre de 2021 i el 18 de novembre de 2022 i plantejada entre els mateixos registradors en la qual, després de reconèixer la competència de la Generalitat per a la resolució del recurs, resol el dubte sorgit sobre el Registre en el qual 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.

I.2. RESOLUCIÓN JUS/702/2022, de 11 de marzo, dictada en el recurso interpuesto por Salvador Farrés Ripoll, notario de Barcelona, contra la calificación negativa de 25 de octubre de 2021 del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Mollet del Vallès, de suspensión de la inscripción de una escritura de disolución de sociedad conyugal y manifestación de herencias. (DOGC 21/03/2022). JUEGO DE LA SUSTITUCION PREVENTIVA DE RESIDUO Y LA COLISION ENTRE EL DERECHO DE TRANSMISION Y LA SUSTITUCION VULGAR.

Resumen: Dos ideas fundamentales se extraen de esta resolución:

El testamento del heredero instituido que excluye la aplicación de la sustitución preventiva de residuo no es tan sólo el otorgado después de la atribución de los bienes hereditarios por parte del testador que establece la sustitución, sino el que es otorgado después de la adquisición de dichos bienes por parte del heredero.

En caso de colisión entre el derecho de transmisión y la sustitución vulgar ordenada por el causante prevalece el primero pues la sustitución sólo entra en juego cuando se frustra el primer llamamiento, cosa que no sucede si hay herederos que ejerciten el *ius delationis*.

Hechos:

El 30 de julio del 2020, M. J. y M. R. R. P. otorgaron una escritura de disolución de sociedad conyugal y manifestación de herencias. Las otorgantes eran sobrinas de A. P. R., muerto el 14 de abril de 2020, con testamento otorgado el 12 de junio de 1986. En dicho testamento, después de manifestar no tener descendencia y estar sujeto al derecho civil de Cataluña por vecindad civil, A. P. R. instituía como heredera universal de todos sus bienes y derechos, presentes y futuros, a su esposa M. R. R., con sustitución vulgar –para el caso de que premuriera al testador o no pudiera o no quisiera sucederlo– y preventiva de residuo conforme al artículo 216 de la Compilación del derecho civil de Cataluña (CDCC), a favor de su madre R. R. M., y en defecto de esta, a favor de sus sobrinas carnales M. J. y M. R. R. P. y otros sobrinos, hijos de su hermana M. À. P. R., por partes iguales y con derecho de representación a favor de sus respectivos descendientes. Añadía que, a efectos de la sustitución preventiva de residuo ordenada, sólo se tiene que entender que la heredera instituida ha dispuesto de los bienes de la herencia cuando lo verifique después de haberla aceptado.

- El mismo día 12 de junio de 1986, M. R. R., esposa de A. P. R., otorgó también testamento de contenido idéntico al de su marido, variando sólo a las personas del heredero y de los sustitutos. En efecto, M. R. R. instituía heredero universal de todos sus bienes y derechos, presentes y futuros, a su marido, A. P. R., con sustitución vulgar y preventiva de residuo conforme al artículo 216 de la CDCC, a favor de su madre C. R. G. y, en defecto de esta, a favor de sus sobrinos M. À., M. C. y F. P. R., por partes iguales y con derecho de representación a favor de sus respectivos descendientes. Añadía la misma previsión respecto a cuando debía entenderse que el heredero instituido ha dispuesto de los bienes de la herencia.

- Los causantes estaban casados en régimen de gananciales y la esposa M. R. R. murió el 22 de marzo de 2020, pocos días antes de la muerte de su marido. Tanto la madre de A. P. R. como la madre de M. R. R. habían premuerto al hijo y la hija respectivamente, en 1999 la primera y en 1991 la segunda.

- En la escritura de 30 de julio de 2020, M. J. y M. R. R. P. acreditaron que son las únicas sobrinas de A. P. R., aceptaron la herencia testada de su tío y, como herederas de este, aceptaron también la herencia testada de la mujer de su tío y tía suya, M. R. R. También liquidaron la sociedad de gananciales que regía el matrimonio de sus tíos y se adjudicaron por partes iguales el pleno dominio de los bienes que integraban el activo de dicha sociedad de gananciales.

El registrador destaca que A. P. R. murió sin haber dispuesto de los bienes redados de su mujer, ni por actos inter vivos ni por actos mortis causa posteriores a la aceptación de la herencia, y suspende la inscripción del documento calificado porque, vista esta circunstancia, tienen que ser llamados a esta herencia como herederos de la mujer sus sobrinos, designados en la sustitución preventiva de residuo.

El notario por su parte sostiene que el fundamento de la sustitución preventiva de residuo es evitar la sucesión intestada con respecto a los bienes procedentes del patrimonio del causante, por lo que la delación a favor de los sustitutos preventivos de residuo sólo ocurre si el heredero instituido muere intestado. Con respecto a la disposición testamentaria que establece que sólo debe entenderse que el heredero instituido ha dispuesto de los bienes de la herencia cuando lo verifique después de haberla aceptado, entiende el notario que es una condición de imposible cumplimiento, que debe tenerse por no puesta de acuerdo con el artículo 423-16 del CCC.

La DGDEJ acuerda desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota del registrador de la propiedad.

Doctrina: En esta resolución se analizan dos cuestiones:

1ª) La procedencia o no de la sustitución preventiva de residuo: El problema se centra en la interpretación del requisito –necesario para que opere la sustitución– de que el heredero instituido “muera intestado o sin testamento” del artículo 126 de la CDCC o que “muera sin dejar sucesor voluntario” del artículo 426-59.1 del CCC. Dicho de otra manera, lo que se trata de dilucidar y resolver es si el testamento otorgado por el heredero instituido que evita la sustitución preventiva de residuo tiene que ser posterior a la apertura de la sucesión en la que adquiera los bienes o si, por el contrario, es suficiente que haya un testamento, aunque sea anterior a aquel en el que se le instituye como heredero, para excluir la sustitución.

Entiende esta DGDEJ que el requisito impuesto por el artículo 216 de la CDCC y 426-59 del CCC hace referencia a la ausencia de un testamento posterior a la adquisición de los bienes del causante por parte del heredero, en el que éste disponga de los bienes que adquiere. Por lo tanto, lo que excluye la sustitución preventiva de residuo no es que el heredero instituido muera habiendo otorgado testamento, sin más, sino que muera habiendo otorgado un testamento posterior a la adquisición de los bienes procedentes del causante que ordena la sustitución y que dispone de dichos bienes.

2ª) De la procedencia o no de la sustitución vulgar o del llamado derecho de transmisión: Esta cuestión ya fue resuelta en Resoluciones JUS/359/2006, de 25 de noviembre, y JUS/3268/2010, de 31 de mayo en las que se afirmaba que la muerte del primer instituido sin haber aceptado o repudiado la herencia determina la transmisión de este derecho a sus herederos, con preferencia a la sustitución vulgar que se haya podido establecer por el causante. El artículo 461-13 del CCC dice que, muerto el llamado sin haber aceptado ni repudiado la herencia deferida, el derecho a suceder mediante su aceptación y el de repudiar son transmitidos siempre a sus herederos. El adverbio siempre denota de manera clara el carácter imperativo de la transmisión. Eso impide la aplicación de la sustitución vulgar por no haber quedado frustrado el primer llamamiento.

Por lo que respecta al caso concreto y de acuerdo con lo anterior entiende la DG que la legitimación de las mencionadas sobrinas es doble: intervienen como herederas del marido por sustitución vulgar y, también, como herederas de la mujer, por haber aceptado la herencia por derecho de transmisión. Ahora bien, si como herederas del marido adquieren la mitad de los bienes de la sociedad de gananciales que corresponden a este, no pasa lo mismo con la mitad que corresponde a la mujer, ya que, a pesar de

ser también sus herederas, al estar afectados los bienes hereditarios por la sustitución preventiva de residuo y no haber dispuesto de ellos el marido instituido originariamente como heredero, estos bienes corresponden a los sobrinos de su mujer, designados por esta como sustitutos en su testamento.

I.2. RESOLUCIÓ JUS/702/2022, d'11 de març, dictada en el recurs interposat per Salvador Farrés Ripoll, notari de Barcelona, contra la qualificació negativa de 25 d'octubre de 2021 del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Mollet del Vallès, de suspensió de la inscripció d'una escriptura de dissolució de societat conjugal i manifestació d'herències. (DOGC 21/03/2022). JOC DE LA SUSTITUCIÓ PREVENTIVA DE RESIDU I LA COL·LISIÓ ENTRE EL DRET DE TRANSMISSIÓ I LA SUBSTITUCIÓ VULGAR.

Resum: Dues idees fonamentals s'extreuen d'aquesta resolució:

- El testament de l'hereu instituït que exclou l'aplicació de la substitució preventiva de residu no és tan sols l'atorgat després de l'atribució dels béns hereditaris per part del testador que estableix la substitució, sinó el que és atorgat després de l'adquisició d'aquests béns per part de l'hereu.

- En cas de col·lisió entre el dret de transmissió i la substitució vulgar ordenada pel causant preval el primer perquè la substitució només entra en joc quan es frustri la primera crida, cosa que no succeeix si hi ha hereus que exercitin el *ius delationis*.

Fets:

- El 30 de juliol del 2020, M. J. i M. R. R. P. van atorgar una escriptura de dissolució de societat conjugal i manifestació d'herències. Les atorgants eren nebodes de A. P. R., mort el 14 d'abril de 2020, amb testament atorgat el 12 de juny de 1986. En aquest testament, després de manifestar no tenir descendència i estar subjecte al dret civil de Catalunya per veïnatge civil, A. P. R. instituïa com a hereva universal de tots els seus béns i drets, presents i futurs, a la seva esposa M. R. R., amb substitució vulgar –per al cas que premorís al testador o no pogués o no volgués succeir-lo– i preventiva de residu conforme a l'article 216 de la Compilació del Dret Civil de Catalunya (CDCC), a favor de la seva mare R. R. M., i a falta d'aquesta, a favor de les seves nebodes carnals M. J. i M. R. R. P. i altres nebots, fills de la seva germana M. À. P. R., per parts iguals i amb dret de representació a favor dels seus respectius descendents. Afegia que, a l'efecte de la substitució preventiva de residu ordenada, només s'ha d'entendre que l'hereva instituïda ha disposat dels béns de l'herència quan ho verifiqui després d'haver-la acceptat.

- El dia 12 de juny de 1986, M. R. R., esposa de A. P. R., va atorgar també testament de contingut idèntic al del seu marit, variant només a les persones de l'hereu i dels substituïts. En efecte, M. R. R. instituïa hereu universal de tots els seus béns i drets, presents i futurs, al seu marit, A. P. R., amb substitució vulgar i preventiva de residu conforme a l'article 216 de la CDCC, a favor de la seva mare C. R. G. i, a falta d'aquesta, a favor dels seus nebots M. À., M. C. i F. P. R., per parts iguals i amb dret de representació a favor dels seus respectius descendents. Afegia la mateixa previsió respecte a quan havia d'entendre's que l'hereu instituït ha disposat dels béns de l'herència.

- Els causants estaven casats en règim de societat de guanys i l'esposa M. R. R. va morir el 22 de març de 2020, pocs dies abans de la mort del seu marit. Tant la mare d' A. P. R. com la mare de M. R. R. havien premort al fill i la filla respectivament, en 1999 la primera i en 1991 la segona.

- En l'escriptura de 30 de juliol de 2020, M. J. i M. R. R. P. van acreditar que són les úniques nebodes d' A. P. R., van acceptar l'herència testada del seu oncle i, com a hereves seves, van acceptar també l'herència testada de la dona del seu oncle i tia seva, M. R. R. També van liquidar la societat de guanys que regia el matrimoni dels seus oncles i es van adjudicar per parts iguals el ple domini dels béns que integraven l'actiu d'aquesta societat de guanys.

El registrador destaca que A. P. R. va morir sense haver disposat dels béns heretats de la seva dona, ni per actes *inter vivos* ni per actes mortis causa posteriors a l'acceptació de l'herència, i suspèn la inscripció del document qualificat perquè, vista aquesta circumstància, han de ser cridats a aquesta herència com a hereus de la dona els seus nebots, designats en la substitució preventiva de residu.

El notari per la seva part sosté que el fonament de la substitució preventiva de residu és evitar la successió intestada respecte als béns procedents del patrimoni del causant, per la qual cosa la delació a favor dels substituïts preventius de residu només passa si l'hereu instituït mor intestat. Respecte a la disposició testamentària que estableix que només ha d'entendre's que l'hereu instituït ha disposat dels béns de l'herència quan ho verifiqui després d'haver-la acceptat, entén el notari que és una condició d'impossible compliment, que ha de tenir-se per no posada d'acord amb l'article 423-16 del CCC.

La DGDEJ acorda desestimar el recurs interposat i confirmar la nota del registrador de la propietat.

Doctrina: En aquesta resolució s'analitzen dues qüestions:

1a) La procedència o no de la substitució preventiva de residu: El problema se centra en la interpretació del requisit –necessari perquè operi la substitució– que l'hereu instituït “mori intestat o sense testament” de l'article 126 de la CDCC o que “mori sense deixar successor voluntari” de l'article 426-59.1 del CCC. Dit d'una altra manera, el que es tracta de dilucidar i resoldre és si el testament atorgat per l'hereu instituït que evita la substitució preventiva de residu ha de ser posterior a l'obertura de la successió en la qual adquireixi els béns o si, per contra, és suficient que hi hagi un testament, encara que sigui anterior a aquell en el qual se'l institueix com a hereu, per a excloure la substitució.

La DGDEJ entén que el requisit imposat per l'article 216 de la CDCC i 426-59 del CCC fa referència a l'absència d'un testament posterior a l'adquisició dels béns del causant per part de l'hereu, en què aquest disposi dels béns que adquireix. Per tant, el que exclou la substitució preventiva de residu no és que l'hereu instituït mori havent atorgat testament, sense més, sinó que mori havent atorgat un testament posterior a l'adquisició dels béns procedents del causant que ordena la substitució i que disposa d'aquests béns.

2a) De la procedència o no de la substitució vulgar o de l'anomenat dret de transmissió: Aquesta qüestió ja va ser resolta en RESOLUCIONS JUS/359/2006, de 25 de novembre, i JUS/3268/2010, de 31 de maig en les quals s'afirmava que la mort del primer instituït sense haver acceptat o repudiat l'herència determina la transmissió d'aquest dret als seus hereus, amb preferència a la substitució vulgar que s'hagi pogut establir pel causant. L'article 461-13 del CCC diu que, una vegada mort el cridat sense haver acceptat ni repudiat l'herència deferida, el dret a succeir mitjançant la seva acceptació i el de repudiar són transmesos sempre als seus hereus. L'adverbi "sempre" denota de manera clara el caràcter imperatiu de la transmissió. Això impedeix l'aplicació de la substitució vulgar per no haver quedat frustrada la primera crida.

Pel que respecta al cas concret i d'acord amb tot l'anterior entén la DG que la legitimació de les esmentades nebodes és doble: intervenen com a hereves del marit per substitució vulgar i, també, com a hereves de la dona, per haver acceptat l'herència per dret de transmissió. Ara bé, si com a hereves del marit adquireixen la meitat dels béns de la societat de guanys que corresponen a aquest, no passa el mateix amb la meitat que correspon a la dona, ja que, malgrat ser també les seves hereves, en estar afectats els béns hereditaris per la substitució preventiva de residu i no haver disposat d'ells el marit instituït originàriament com a hereu, aquests béns corresponen als nets de la seva dona, designats per ella com a substituïts en el seu testament.

I.3. RESOLUCIÓN JUS/906/2022, de 29 de marzo, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por O. LI. 2000, SL, contra la calificación de la registradora titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de Manresa que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de un edificio plurifamiliar destinado a viviendas por falta de notificación a la Agencia de la Vivienda de Cataluña en los términos que resultan del artículo 174 de la Ley de Urbanismo. (DOGC 06/04/2022). COMPRAVENTA EN LA QUE NO SE ACOMPAÑA LA PRECEPTIVA NOTIFICACIÓN A LA ADMINISTRACIÓN A EFECTOS DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

Resumen: Para inscribir escrituras de transmisión de bienes afectos a derechos de adquisición preferente establecidos en favor de la Administración, hay que acreditar las notificaciones previas a las administraciones competentes y ello aunque la ley no contemple de modo expreso el cierre registral por falta de notificación.

Hechos: En escritura autorizada por el notario de Manresa señor Pedro Carlos Moro García el 5 de agosto de 2021, O. LI. 2000 SL adquirió por compra un edificio plurifamiliar destinado a viviendas, dos de las cuales estaban arrendadas.

La Registradora suspende la inscripción por no acompañar la notificación a la Administración de la Generalitat a los efectos del derecho de tanteo y retracto que establecen los artículos 173 y 174 de la Ley de Urbanismo de Cataluña.

El interesado, actuando como administrador único de O. LI. 2000 SL, sociedad compradora, interpuso un recurso en el cual argumenta que el derecho de tanteo y el de retracto son diferentes: mientras que para el ejercicio del tanteo hace falta una notificación previa porque sin esta notificación no es posible que el titular conozca la intención de vender y las condiciones de la venta, esto no sucede en el retracto porque

el titular del derecho tiene otros medios para conocer que se ha hecho la venta y en qué condiciones se ha hecho y que uno de estos medios es la inscripción de la compraventa en el Registro. Precisamente hace falta la inscripción para que la Administración pueda ejercer su derecho.

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

Doctrina: Resolución que se dicta a efectos doctrinales por haber sido subsanado previamente el defecto. Comienza haciendo un repaso de los derechos de adquisición preferente establecidos en la legislación histórica y posteriormente analiza los impuestos en la normativa actual distinguiendo para ello entre los establecidos en beneficio de los particulares y los establecidos en beneficio de la comunidad. Y así:

a) La regulación de los derechos de adquisición preferente en interés de particulares es diversa pero guarda una clara graduación de las exigencias formales de notificación según el interés jurídico que pretenden proteger:

- Una exigencia menor, reducida solo al retracto, cuando se pretende favorecer al cultivador directo de fincas de poca superficie facultándolo para adquirir las fincas rústicas vecinas o, en el caso de Era Val d'Aran, con el retracto gentilicio a favor de los familiares.

- Una exigencia mayor, previa notificación para que se pueda ejercer el tanteo y un retracto que podemos calificar de sancionador, cuando el interés que se protege es el de reunir en una sola mano varias facultades escindidas del dominio o varias cuotas de derechos, o bien de una misma comunidad hereditaria.

- Una exigencia superior cuando se trata de proteger derechos que recaen sobre un bien esencial, como es la vivienda, o determinados elementos de producción básicos, como pueden ser las fincas rústicas explotadas por agricultores, o los locales comerciales. En estos últimos casos la falta de notificación previa, aparte de conceder el retracto, impide la inscripción de la venta en el Registro.

b) En los derechos establecidos a favor de las administraciones siempre se exige comunicación previa del proyecto de alienación, para el ejercicio del tanteo, y el retracto es sancionador para el caso que se haga la alienación sin la comunicación previa o, en condiciones diferentes de las comunicadas. En el ámbito de estos derechos se observa una evolución histórica de los requisitos que se exigen para el tanteo y el retracto. Mientras que las primeras leyes, que se remontan a los años 1985 y 1988 (espacios naturales y forestal) no se hace ninguna regulación específica de la notificación previa, por lo cual parecen más laxas, la de patrimonio cultural de 1993 y las relativas a vivienda, quince años posteriores, son más detallistas y establecen el cierre registral. Ello permite afirmar que la tendencia legislativa es la de fortalecer las garantías de las administraciones públicas para hacerlos efectivos.

De acuerdo con lo anterior llega a la conclusión de que para inscribir escrituras de transmisión de bienes afectos a derechos de adquisición preferente establecidos en favor de la Administración, hay que acreditar las notificaciones previas a las adminis-

traciones competentes pues limitar el conocimiento por parte de la Administración al hecho de la inscripción es condenar a la ley a la irrisoriedad dado que la Administración no puede estar al corriente de los centenares de transmisiones que se inscriben cada día y además es un medio de configurar el retracto como una vía sencilla de no cumplir los mandatos legales.

I.3. RESOLUCIÓ JUS/906/2022, de 29 de març, dictada en el recurs governatiu interposat per O. LI. 2000, SL, contra la qualificació de la registradora titular del Registre de la Propietat núm. 1 de Manresa que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda d'un edifici plurifamiliar destinat a habitatges per manca de notificació a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en els termes que resulten de l'article 174 de la Llei d'urbanisme. (DOGC 06/04/2022). COMPRAVENDA EN LA QUAL NO S'ACOMPANYA LA PRECEPTIVA NOTIFICACIÓ A L'ADMINISTRACIÓ A L'EFFECTE DELS DRETS DE TEMPTTEIG I RETRACTE.

Resum: Per a inscriure escriptures de transmissió de béns afectes a drets d'adquisició preferent establerts en favor de l'Administració, cal acreditar les notificacions prèvies a les administracions competents i això encara que la llei no contempli de manera expressa el tancament registral per falta de notificació.

Fets: En escriptura autoritzada pel notari de Manresa, el senyor Pedro Carlos Moro García, el 5 d'agost de 2021, O. LI. 2000 SL va adquirir per compra un edifici plurifamiliar destinat a habitatges, dos dels quals estaven arrendats.

La Registradora suspèn la inscripció per no acompanyar la notificació a l'Administració de la Generalitat a l'efecte del dret de tempteig i retracte que estableixen els articles 173 i 174 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

L'interessat, actuant com a administrador únic d'O. LI. 2000 SL, societat compradora, va interposar un recurs en el qual argumenta que el dret de tempteig i el de retracte són diferents: mentre que per a l'exercici del tempteig fa falta una notificació prèvia perquè sense aquesta notificació no és possible que el titular conegui la intenció de vendre i les condicions de la venda, això no succeeix en el retracte perquè el titular del dret té altres mitjans per a conèixer que s'ha fet la venda i en quines condicions s'ha fet i que un d'aquests mitjans és la inscripció de la compravenda en el Registre. Precisament fa falta la inscripció per a que l'Administració pugui exercir el seu dret.

La DGDEJ acorda desestimar el recurs i confirmar la nota de la registradora.

Doctrina: Resolució que es dicta a efectes doctrinals per haver estat esmenat prèviament el defecte. Comença fent un repàs dels drets d'adquisició preferent establerts en la legislació històrica i posteriorment analitza els impostos en la normativa actual distingint per a això entre els establerts en benefici dels particulars i els establerts en benefici de la comunitat. I així:

a) La regulació dels drets d'adquisició preferent en interès de particulars és diversa però guarda una clara graduació de les exigències formals de notificació segons l'interès jurídic que pretenen protegir:

- Una exigència menor, reduïda només al retracte, quan es pretén afavorir al conreador directe de finques de poca superfície facultant-lo per a adquirir les finques rústiques veïnes o, en el cas d'Era Vall d'Aran, amb el retracte gentilici a favor dels familiars.

- Una exigència major, prèvia notificació perquè es pugui exercir el templeig i un retracte que podem qualificar de sancionador, quan l'interès que es protegeix és el de reunir en una sola mà diverses facultats escindides del domini o diverses quotes de drets, o bé d'una mateixa comunitat hereditària.

- Una exigència superior quan es tracta de protegir drets que recauen sobre un bé essencial, com és l'habitatge, o determinats elements de producció bàsics, com poden ser les finques rústiques explotades per agricultors, o els locals comercials. En aquests últims casos la falta de notificació prèvia, a part de concedir el retracte, impedeix la inscripció de la venda en el Registre.

b) En els drets establerts a favor de les administracions sempre s'exigeix comunicació prèvia del projecte d'alienació, per a l'exercici del templeig, i el retracte és sancionador per al cas que es faci l'alienació sense la comunicació prèvia o, en condicions diferents de les comunicades. En l'àmbit d'aquests drets s'observa una evolució històrica dels requisits que s'exigeixen per al templeig i el retracte. Mentre que les primeres lleis, que es remunten als anys 1985 i 1988 (espais naturals i forestal) no es fa cap regulació específica de la notificació prèvia, per la qual cosa semblen més laxes, la de patrimoni cultural de 1993 i les relatives a habitatge, quinze anys posteriors, són més detallistes i estableixen el tancament registral. Això permet afirmar que la tendència legislativa és la d'enfortir les garanties de les administracions públiques per a fer-los efectius.

D'acord amb tot l'anterior arriba a la conclusió que per a inscriure escriptures de transmissió de béns afectes a drets d'adquisició preferent establerts en favor de l'Administració, cal acreditar les notificacions prèvies a les administracions competents perquè limitar el coneixement per part de l'Administració al fet de la inscripció és fer que la llei sigui irrisòria atès que l'Administració no pot estar al corrent dels centenars de transmissions que s'inscriuen cada dia i a més és una manera de configurar el retracte com una via senzilla de no complir els mandats legals.

I.4. RESOLUCIÓN JUS/1211/2022, de 13 de abril, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por P. D., SL, contra la nota de calificación negativa de 11 de noviembre de 2021 de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Badalona núm. 1, que suspende la inscripción de una escritura de constitución del derecho real de anticresis. (DOGC 02/05/2022). DERECHO REAL. ANTICRESIS.

Particular v. Badalona-1. Se REVOCA.

Consentimiento contractual y derecho de desistimiento en un contrato de crédito:

Se trataba de una constitución de un derecho de anticresis en escritura pública que contenía un contrato de crédito ordinario con garantía anticrética, con renuncia

de la parte acreedora a la facultad de realización de valor, para financiar el coste de determinadas obras, gastos, impuestos y cuidados asistenciales del acreditado, que se instrumentaba en una cuenta de crédito hasta un determinado límite, en garantía de cuyo saldo se constituía un derecho de anticresis sobre una vivienda, regulado en el artículo 569-24 del CCC. En uno de los pactos de la escritura se establecía que “El acreditado tiene la facultad de dejar sin efecto el contrato celebrado comunicándolo al acreditante en el plazo de catorce días naturales a contar desde la fecha de la presente escritura...” Explica la Dirección General que el derecho de desistimiento viene regulado en el artículo 28.1 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de contratos de crédito al consumo, que lo define como “la facultad del [prestatario] consumidor de dejar sin efecto el contrato celebrado, comunicándoselo así a la otra parte contratante en un plazo de catorce días naturales sin necesidad de indicar los motivos y sin penalización alguna”.

La registradora argumentaba que el consentimiento del propietario del inmueble gravado con el derecho real de anticresis no es un consentimiento definitivo, pues si el contrato se dejara sin efecto por el ejercicio del desistimiento significaría que el negocio jurídico no habría nacido y el derecho real no podría inscribirse en el registro de la propiedad; y que el consentimiento sólo alcanza el carácter de definitivo una vez transcurrido el plazo de ejercicio de catorce días del derecho de desistimiento sin que se demuestre que no se ha ejercido.

Dice la Dirección General que “...no podemos estar de acuerdo con esta conclusión, ya que el contrato de crédito ordinario con garantía anticrética, como cualquier contrato, se perfecciona y existe por el acuerdo de los contratantes y, en este caso, este acuerdo se ha formalizado en una escritura pública, tal como exige el artículo 569-24.2 del CCC...” Entiende que una vez prestado el consentimiento se ha perfeccionado el contrato de crédito ordinario con la garantía anticrética, y “el hecho de que... se reconozca al prestatario consumidor la facultad de desistir no niega el carácter definitivo del consentimiento... Y es de un contrato formalizado del que el artículo 28 de la Ley de contratos de crédito al consumo predica precisamente el derecho de desistimiento...” Es decir, el periodo de reflexión de 14 días después de suscribir el préstamo presupone la aceptación del prestatario. También expresa que “la existencia del derecho de desistimiento no cuestiona ni niega el carácter definitivo del consentimiento contractual, sino todo lo contrario, lo presupone, porque sólo se puede desistir de contratos formalizados, perfectos y existentes”.

La Dirección General entiende que ha de demostrar el ejercicio del desistimiento el propio acreditado pues incumbe esta prueba a quien tiene la facultad de ejercer el derecho y quién además, se beneficia de él, y que también tiene la carga personal de comunicarlo al prestamista. No se puede exigir al acreditante que demuestre el hecho negativo de la falta de desistimiento.

I.4. RESOLUCIÓ JUS/1211/2022, de 13 d'abril, dictada en el recurs governatiu interposat per P. D., SL, contra la nota de qualificació negativa d'11 de novembre de 2021 de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Badalona núm. 1, que suspèn la inscripció d'una escriptura de constitució del dret real d'anticresi. (DOGC 02/05/2022). DRET REAL ANTI-CRESIS.

Particular v. Badalona-1. Es REVOCA.

Consentiment contractual i dret de desistiment en un contracte de crèdit: Es tractava d'una constitució d'un dret d'anticresi en escriptura pública que contenia un contracte de crèdit ordinari amb garantia anticrètica, amb renúncia de la part creditora a la facultat de realització de valor, per finançar el cost de determinades obres, despeses, impostos i cures assistencials de l'acreditat, que s'instrumentava en un compte de crèdit fins un determinat límit, en garantia del saldo del qual es constituïa un dret d'anticresi sobre un habitatge, regulat en l'article 569-24 del CCC. En un dels pactes de l'escriptura s'establí que "L'acreditat té la facultat de deixar sense efecte el contracte celebrat comunicant-ho a l'acreditador en el termini de catorze dies naturals a comptar des de la data de la present escriptura..."

Explica la Direcció General que el dret de desistiment ve regulat en l'article 28.1 de la Llei 16/2011, de 24 de juny, de contractes de crèdit al consum, que ho defineix com la facultat del "[prestatario] consumidor de dejar sin efecto el contrato celebrado, comunicándoselo así a la otra parte contratante en un plazo de catorce días naturales sin necesidad de indicar los motivos y sin penalización alguna".

La registradora argumentava que el consentiment del propietari de l'immoble gravat amb el dret real d'anticresi no és un consentiment definitiu, doncs si el contracte es deixés sense efecte per l'exercici del desistiment significaria que el negoci jurídic no hauria nascut i el dret real no podria inscriure's en el registre de la propietat; i que el consentiment només assoleix el caràcter de definitiu una vegada transcorregut el termini d'exercici de catorze dies del dret de desistiment sense que es demostrés que no s'ha exercit. Diu la Direcció General que "... no podemos estar de acuerdo con esta conclusión, ya que el contrato de crédito ordinario con garantía anticrética, como cualquier contrato se perfecciona y existe por el acuerdo de los contratantes y, en este caso, este acuerdo se ha formalizado en escritura pública, tal como exige el artículo 569-24.2 del CCC..."

Entén que una vegada prestat el consentiment s'ha perfeccionat el contracte de crèdit ordinari amb la garantia anticrètica, i "el hecho de que.... se reconozca al prestatario consumidor la facultad de desistir ni niega el carácter definitivo del consentimiento...Y es de un contrato formalizado del que el artículo 28 de la Ley de contratos de crédito al consumo predica precisamente el derecho de desistimiento..." Es dir, el període de reflexió de 14 dies després de subscriure el préstam presuposa la acceptació del prestatari. També expressa que "la existencia del derecho de desistimiento no cuestiona ni niega el carácter definitivo del consentimiento contractual, sino todo lo contrario, lo presupone, porque sólo se puede desistir de contratos formalizados, perfectos y existentes".

La Direcció General entén que ha de demostrar l'exercici del desistiment el

propi acreditat doncs incumbeix aquesta prova a qui té la facultat d'exercir el dret i qui a més a més, es beneficia d'ell, i que també té la càrrega personal de comunicar-ho al prestador. No es pot exigir a l'acreditador que demostri el fet negatiu de la falta de desistiment.

I.5. RESOLUCIÓN JUS/1212/2022, de 11 de abril, dictada en el recurso interpuesto por José Francisco Velasco Peche, notario de Badalona, contra la calificación negativa de 24 de diciembre de 2021 de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de Badalona de suspensión de la inscripción de una escritura de manifestación y de aceptación de herencia. (DOGC 03/05/2022). MANIFESTACIÓN Y ACEPTACIÓN DE HERENCIA.

Not. J.F. Velasco Peche v. Badalona-1. A efectos doctrinales. SE CONFIRMA.

Recurso a efectos doctrinales: es admisible, aun cuando se haya subsanado el defecto. En el caso resuelto se trataba de "un supuesto muy específico que nos permitiría cuestionar que la resolución tenga un interés general" Hacía referencia a la aplicación de un derecho aplicable sólo de manera transitoria, consistente en los artículos 115 y 116 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre viviendas de protección oficial, que preveía la notificación en los contratos traslativos del dominio o de cesión de uso a la Administración.

En el caso objeto del recurso el régimen de protección oficial por una duración de 50 años estaba próximo a finalizar, y además la transmisión se había producido por título hereditario y sólo en relación la mitad indivisa que pertenecía al marido difunto a favor de la viuda, que ya era propietaria de la otra mitad. La Dirección General admite el recurso a los efectos doctrinales "y con respecto al resultado, la especialidad es que si se acepta el recurso, y por lo tanto la resolución es contraria a la calificación, no comportará en ningún caso la inscribibilidad del título".

Transmisión de viviendas de protección oficial sujetas al Reglamento sobre viviendas de protección oficial, Decreto 214/1968, de 24 de julio: La obligación de notificación a la Administración de los contratos traslativos de dominio o de cesión de uso que resulta de los artículos 115 y 116 de este reglamento se considera que tiene la finalidad de controlar al cumplimiento del régimen de VPO por parte de la propiedad. En una transmisión a título gratuito por herencia, como es la del caso resuelto, si bien la notificación a la Administración no es a los efectos de ejercitar su derecho de adquisición preferente, sí tiene por objeto que la Administración pueda controlar que el adquirente la destine a vivienda habitual y permanente y ejerza el control sobre el correcto cumplimiento de las limitaciones del régimen de protección oficial, mientras esté vigente la calificación definitiva. Esta notificación a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya viene impuesta por el artículo 88.3 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y por aplicación del artículo 135.4 de la misma Ley "no se pueden inscribir en el registro de la propiedad las transmisiones de viviendas con protección oficial efectuadas si no se acredita que se han hecho las notificaciones establecidas por esta Ley".

Considera la Dirección que, si bien la calificación definitiva es anterior a la entrada en vigor de la Ley de la Vivienda, se le debe aplicar esta norma relativa a la notificación porque la considera incluida entre las normas de régimen sancionador y por lo tanto, de aplicación también a las viviendas con protección oficial anteriores, por aplicación de la disposición adicional 16ª de la Ley de la Vivienda. Justifica el régimen sancionador del precepto porque la falta de notificación constituye una falta grave -artículo 124.3 de la Ley, o falta muy grave -según la regla 8ª del artículo 153.c del Decreto 2114/1968, de 24 de julio. En definitiva "...si no se aplicara también en este caso, se podría burlar fácilmente... el cumplimiento de la obligación de comunicación", comunicación que "... se requiere simplemente a efectos de controlar el cumplimiento de las obligaciones inherentes al régimen jurídico de las viviendas mencionadas y de controlarlo en beneficio de la comunidad"

En cuanto a realización de la comunicación, expresa la Dirección General que "...se puede acreditar por visado o registro de entrada o simplemente por medio de un acta de envío por correo por parte del notario a la Agència de l'Habitatge de Catalunya de la copia simple de la escritura" y "en la medida en que la comunicación o notificación requiere simplemente la presentación del documento y no consiste en la solicitud de una autorización, y la circunstancia que en ningún caso hay derecho de adquisición preferente y, por lo tanto, no hay plazo de espera, hace que no sean admisibles los argumentos... en orden a la demora producida..."

I.5. RESOLUCIÓ JUS/1212/2022, d'11 d'abril, dictada en el recurs interposat per José Francisco Velasco Peche, notari de Badalona, contra la qualificació negativa de 24 de desembre de 2021 de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 1 de Badalona de suspensió de la inscripció d'una escritura de manifestació i d'acceptació d'herència. (03/05/2022). MANIFESTACIÓ I ACCEPTACIÓ HERÈNCIA.

Not. J.F. Velasco Peche v. Badalona-1. A efectes doctrinals. ES CONFIRMA.

Recurs a efectes doctrinals: és admissible, encara que s'hagi reparat el defecte. En el cas resol't es tractava "d'un supòsit molt específic que ens permetria qüestionar que la resolució tingui un interès general" feia referència a l'aplicació d'un dret aplicable solament de manera transitòria, consistent en els articles 115 i 116 del Decret 2114/1968, de 24 de juliol, pel que s'aprova el Reglament per a l'aplicació de la Llei sobre habitatges de protecció oficial, que preveia la notificació en els contractes translatius del domini o de cessió d'ús a l'Administració.

En el cas objecte del recurs el règim de protecció oficial per una durada de 50 anys estava a punt de finalitzar, i a més a més la transmissió s'havia produït per títol hereditari i solament en relació la meitat indivisa que pertanyia al marit difunt a favor de la vídua, que ja era propietària de l'altra meitat. La Direcció General admet el recurs als efectes doctrinals "i pel que fa al resultat, l'especialitat és que si s'accepta el recurs, i, per tant, la resolució és contrària a la qualificació, no comportarà en cap cas la possibilitat d'inscriure el títol".

Transmissió d'habitatges de protecció oficial subjectes al Reglament sobre habitatges de protecció oficial, Decret 214/1968, de 24 de juliol: L'obligació de notificació a l'Administració dels contractes translatius de domini o de cessió d'ús que resulta dels

articles 115 i 116 d'aquest reglament es considera que té la finalitat de controlar el compliment del règim de VPO per part de la propietat. En una transmissió a títol gratuït per herència, com és la del cas resolt, encara que la notificació a l'Administració no és a fi i efecte d'exercitar el seu dret d'adquisició preferent, sí té per objecte que l'Administració pugui controlar que l'adquirent la destini a habitatge habitual i permanent i exerceixi el control sobre el correcte compliment de les limitacions del règim de protecció oficial, mentre estigui vigent la qualificació definitiva. Aquesta notificació a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ve imposada per l'article 88.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i per aplicació de l'article 135.4 de la mateixa Llei "no es poden inscriure en el registre de la propietat les transmissions d'habitatges amb protecció oficial efectuades si no s'acredita que s'han fet les notificacions establertes per aquesta Llei". Considera la Direcció que, encara que la qualificació definitiva és anterior a l'entrada en vigor de la Llei de l'Habitatge, se li ha d'aplicar aquesta norma relativa a la notificació perquè la considera inclosa entre les normes de règim sancionador i per tant, d'aplicació també als habitatges amb protecció oficial anteriors, per aplicació de la disposició addicional 16ena de la Llei de l'Habitatge. Justifica el règim sancionador del precepte perquè la falta de notificació constitueix una falta greu -article 124.3 de la Llei, o falta molt greu -tal com la regla 8ena de l'article 153.c del Decret 2114/1968, de 24 de juliol. En definitiva "[...] si no s'apliqués també en aquest cas, es podria burlar fàcilment... el compliment de l'obligació de comunicació", que "[...] es requereix simplement a efectes de controlar el compliment de les obligacions inherents al règim jurídic dels habitatges esmentats i de controlar-lo en benefici de la comunitat".

Pel que fa a realització de la comunicació, expressa la Direcció General que "es pot acreditar per visat o registre d'entrada o simplement per mitjà d'una acta d'enviament per correu per part del notari a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de la còpia simple de l'escriptura" i "en la mesura que la comunicació o notificació requereix simplement la presentació del document i no consisteix en la sol·licitud d'una autorització, i la circumstància que en cap cas no hi ha dret d'adquisició preferent i, per tant, no hi ha termini d'espera, fa que no siguin admissibles els arguments... amb vista a la demora produïda..."

I.6. RESOLUCIÓN JUS/1528/2022, de 18 de mayo, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por T. I., SL, contra la calificación del registrador titular del Registro de la Propiedad de Calafell que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de una vivienda, otorgada el 15 de abril de 2015 y presentada en el Registro de la Propiedad el 29 de noviembre de 2021, por no haberse notificado su transmisión a la Generalitat de Catalunya, de acuerdo con el Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo. (DOGC 27/05/2022).

Se resuelve el recurso gubernativo interpuesto contra la calificación del registrador de Calafell, que suspendía la inscripción de una escritura pública autorizada por el Notario Joan Carles Ollé Faveró, de fecha 15 de abril 2015 y presentada en el Registro de la Propiedad de Calafell el 29 de noviembre 2021 por no haberse notificado la transmisión de la registral 13226 a la Generalitat de Cataluña de acuerdo con el artículo 2 del Decreto 1/2015 del 24 de marzo y la ley 4/2016 23 diciembre de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.

En el recurso se destacaba que, en la fecha en la que se otorgó la escritura de la venta, solo preveía el Decreto 1/2015 la sujeción al derecho de preferente adquisición de las fincas situadas en áreas de demanda residencial fuerte y acreditada sin que Calafell fuera uno de los municipios recogidos en el Decreto 75/2014 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda.

La DGEJ resuelve en el sentido de estimar el recurso revocando la nota del registrador en base a los siguientes fundamentos jurídicos.

Lo que marca el nacimiento del derecho de tanteo en favor de la Generalitat es el de la primera transmisión onerosa que se realice de la finca situada en el área de demanda residencial fuerte y acreditada.

Parte la DGEJ que la primera redacción del artículo 2 del Decreto Ley 1/2015 de 23 de diciembre establecía: *"La transmisión de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deudas con garantía hipotecaria que estén situadas en áreas de demanda residencial fuerte y acreditada y que hayan sido adquiridas después de la entrada en vigor de la Ley 18/2007, 28 diciembre del derecho a la vivienda, están sujetas al derecho de tanteo y retracto de la Administración de la Generalitat". La redacción de este artículo fue modificado por Decreto ley 17/2019 23 diciembre de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda (en vigor 31 diciembre 2019) con la siguiente redacción : "La transmisión de las viviendas adquiridas en un proceso de ejecución hipotecaria o mediante compensación o pago de deuda/s con garantía hipotecaria que hayan sido adquiridas después de la entrada en vigor de la Ley 18/.2007 de 28 diciembre , del derecho a la vivienda, está sujeta al derecho de tanteo y retracto de la Administración de la Generalitat. Este derecho de adquisición preferente afecta a la primera y posteriores transmisiones de las viviendas durante la vigencia de este Decreto ley."*

Apuntala la DG la doctrina contenida en la Resolución JUS/293/2021 en el sentido de considerar la primera transmisión la que origina el nacimiento del derecho de adquisición preferente y dicho derecho de adquisición afecta a la primera y posteriores transmisiones. Así, y de acuerdo con el principio de irretroactividad de las normas restrictivas de derechos, si en el momento de otorgarse la escritura el derecho de preferente adquisición solo era aplicable a las primeras transmisiones de fincas radicadas en municipios de las áreas de demanda residencial fuerte y acreditada, no se le puede aplicar la extensión a todo el territorio de Cataluña introducido por la reforma del 2019.

I.6. RESOLUCIÓN JUS/1528/2022, de 18 de maig, dictada en el recurs governatiu interposat per T. I., SL, contra la qualificació del registrador titular del Registre de la Propietat de Calafell que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda d'un habitatge, atorgada el 15 d'abril de 2015 i presentada al Registre de la Propietat el 29 de novembre de 2021, perquè no se n'ha notificat la transmissió a la Generalitat de Catalunya, d'acord amb el Decret llei 1/2015, de 24 de març. (DOGC 27/05/2022).

Es resol el recurs governatiu interposat contra la qualificació del registrador de Calafell, que suspenia la inscripció d'una escriptura pública autoritzada pel Notari Joan Carles Ollé Faveró, de data 15 d'abril 2015 i presentada en el Registre de la Propietat de Calafell el 29 de novembre 2021 per no haver-se notificat la transmissió de la registral

13226 a la Generalitat de Catalunya d'acord amb l'article 2 del Decret 1/2015 del 24 de març i la llei 4/2016 23 desembre de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.

En el recurs es destacava que, en la data en què es va atorgar l'escriptura de la venda, només preveia el Decret 1/2015 la subjecció al dret de preferent adquisició de les finques situades en àrees de demanda residencial forta i acreditada sense que Calafell fos un dels municipis recollits en el Decret 75/2014 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge. La DGEJ resol en el sentit d'estimar el recurs revocant la nota del registrador en base als següents fonaments jurídics:

La DGEJ resol en el sentit d'estimar el recurs revocant la nota del registrador en base als següents fonaments jurídics.

El que marca el naixement del dret de tempteig a favor de la Generalitat és el de la primera transmissió onerosa que es realitzi de la finca situada en l'àrea de demanda residencial forta i acreditada.

Parteix la DGEJ que la primera redacció de l'article 2 del Decret Llei 1/2015 de 23 de desembre establia:

"La transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deutes amb garantia hipotecària que estiguin situades en àrees de demanda residencial forta i acreditada i que hagin estat adquirides després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, 28 desembre del dret a l'habitatge, estan subjectes al dret de tempteig i retracte de l'Administració de la Generalitat". La redacció d'aquest article va ser modificat per Decret Llei 17/2019, 23 desembre de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (en vigor 31 desembre 2019) amb la següent redacció: "La transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deutes amb garantia hipotecària que hagin estat adquirides després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007 de 28 desembre, del dret a l'habitatge, està subjecte al dret de tempteig i retracte de l'Administració de la Generalitat. Aquest dret d'adquisició preferent afecta a la primera i posteriors transmissions dels habitatges durant la vigència d'aquest Decret Llei."

Apunta la DG la doctrina continguda en la Resolució JUS/293/2021 en el sentit de considerar la primera transmissió la que origina el naixement del dret d'adquisició preferent i el mencionat dret d'adquisició afecta a la primera i posteriors transmissions. Així, i en correspondència amb el principi d'irretroactivitat de les normes restrictives de drets, si en el moment d'atorgar-se l'escriptura el dret de preferent adquisició només era aplicable a les primeres transmissions de finques radicades en municipis de les àrees de demanda residencial forta i acreditada, no se li pot aplicar l'extensió a tot el territori de Catalunya introduït per la reforma del 2019.

Todas las siguientes Resoluciones resuelven el conflicto entre los Registros de la Propiedad número 11 y 12 de Barcelona a propósito de unas fincas que ambos reclaman. Así, sobre la base de los arts. 2RH (que atribuye la competencia al registro donde radique la parte de mayor cabida de la finca) y el RD 172/2007 de 9 de febrero en el que se definen las circunscripciones territoriales de los registros sitos en Cataluña y afectados por la nueva demarcación, la DGDEJ atribuye la competencia al registro 11 de Barcelona. Recuerda además el criterio expresado por la doctrina jurídica consistente en que no es posible el traslado independiente de un elemento independiente de la división horizontal sino que debe trasladarse la totalidad del edificio, esto es, el historial de la finca matriz y de todos los elementos privativos.

Recuerdan, asimismo, la competencia ejecutiva de la Administración de la Generalitat, en base al artículo 147.1.c EAC en materia de notarias y registros públicos, lo cual comprende el establecimiento de las demarcaciones notarial y registral y la solución de los conflictos que se planteen como consecuencia de las mismas.

Totes les següents resolucions resolen el conflicte entre els Registres de la Propietat número 11 i 12 de Barcelona a propòsit d'unes finques que tots dos reclamen. Així, sobre la base dels arts. 2RH (que atribueix la competència al registre on radiqui la part de més gran cabuda de la finca i el RD 172/2007 de 9 de febrer en què es defineixen les circumscripcions territorials dels registres situats a Catalunya i afectats per la nova demarcació, la DGDEJ atribueix la competència al registre 11 de Barcelona. Recorda a més a més el criteri expressat per la doctrina jurídica consistent en què no és possible el trasllat independent d'un element independent de la divisió horitzontal sinó que ha de traslladar-se la totalitat de l'edifici, és a dir, l'historial de la finca matriu i de tots els elements privatius.

Recorden, així mateix, la competència executiva de l'Administració de la Generalitat, en base a l'article 147.1.c EAC en matèria de notàries i registres públics, i això comprèn l'establiment de les demarcacions notarial i registral i la solució dels conflictes que es plantegin com a resultat d'aquestes.

- I.7. RESOLUCIÓN JUS/1529/2022, de 18 de mayo, que admite la competencia y resuelve el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado. (DOGC 27/05/2022).**
- I.7. RESOLUCIÓ JUS/1529/2022, de 18 de maig, que admet la competència i resol el recurs interposat per la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 11 que denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca a l'efecte del seu trasllat. (DOGC 27/05/2022).**

- I.8. RESOLUCIÓN JUS/1530/2022, de 18 de mayo, que admite la competencia y resuelve el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado. (DOGC 27/05/2022).**
- I.8. RESOLUCIÓ JUS/1530/2022, de 18 de maig, que admet la competència i resol el recurs interposat per la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 11 que denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca a l'efecte del seu trasllat. (DOGC 27/05/2022).**
- I.9. RESOLUCIÓN JUS/1531/2022, de 18 de mayo, que resuelve el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado. (DOGC 27/05/2022).**
- I.9. RESOLUCIÓ JUS/1531/2022, de 18 de maig, que resol el recurs interposat per la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 11 que denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca a l'efecte del seu trasllat. (DOGC 27/05/2022).**
- I.10. RESOLUCIÓN JUS/1610/2022, de 23 de mayo, que admite la competencia e inadmite el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado. (DOGC 02/06/2022).**
- I.10. RESOLUCIÓ JUS/1610/2022, de 23 de maig, que admet la competència i inadmet el recurs interposat per la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 11 que denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca a l'efecte del seu trasllat. (DOGC 02/06/2022).**
- I.11. RESOLUCIÓN JUS/1611/2022, de 23 de mayo, que admite la competencia e inadmite el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado. (DOGC 02/06/2022)**

- I.11. RESOLUCIÓ JUS/1611/2022, de 23 de maig, que admet la competència i inadmet el recurs interposat per la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 11 que denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca a l'efecte del seu trasllat. (DOGC 02/06/2022)**
- I.12. RESOLUCIÓN JUS/1674/2022, de 27 de mayo, que admite la competencia e inadmite el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado. (DOGC 07/06/2022).**
- I.12. RESOLUCIÓ JUS/1674/2022, de 27 de maig, que admet la competència i inadmet el recurs interposat per la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 12 contra la nota de denegació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 11 que denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca a l'efecte del seu trasllat. (DOGC 07/06/2022).**

II.

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA DE INTERÉS PARA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

María Tenza Llorente

II.1. STSJCAT 28.12.2021. PROPIEDAD HORIZONTAL. ELEMENTOS PROCOMUNALES

La STSJ 28.12.2021 (FFDD 3º y 4º), con base en el artículo 553-34 del Libro V, confirma que la entidad promotora se encuentra obligada a transmitir a los subadquirentes junto con un elemento privativo, la parte de elementos comunes, constitutiva de piscina y jardín, que figuraba en las cláusulas estatutarias como de disfrute por cuotas por los propietarios de las entidades de dicho inmueble, sin que quepa alegar que los primitivos compradores no exigieron que les fuera transmitida. Cita la [RDGSJFP de 19.6.2020](#)¹ para definir los elementos procomunales y la [RDGDEJM de 22.10.2009](#)².

II.1. STSJCAT 28.12.2021. PROPIETAT HORITZONTAL. ELEMENTS PROCOMUNALS

La STSJ 28.12.2021 (FFDD 3r i 4t), d'acord amb l'article 553-34 del Llibre V, confirma que l'entitat promotora resta obligada a transmetre als subadquirents juntament amb un element privatiu, la part d'elements comuns, constitutiva de la piscina i el jardí, que figurava a les clàusules estatutàries com d'ús i gaudi per quotes pels propietaris de les entitats d'aquest immoble, sense que es pugui al·legar que els primitius compradors no van exigir que els fos transmesa. Cita la [RDGSJFP de 19.6.2020](#) per definir els elements procomunals i la [RDGDEJ de 22.10.2009](#).

II.2. STSJCAT 14.01.2022. PROPIEDAD HORIZONTAL. PROHIBICIÓN DE USO DE PISCINA Y ZONAS VERDES. INOPONIBILIDAD.

La STSJ 14.1.2022 (FD2º) estima que se puede aprobar por mayoría de 4/5 partes la prohibición de uso y disfrute de una piscina y zona verde a los propietarios de las plazas de aparcamiento y de los trasteros, pero este acuerdo no es oponible a aquellos propietarios que no hayan votado a favor (artículo 553-25.4 del Libro V, invocando diversas sentencias (como la de [STSJ 4/2019, de 24 de enero](#)) y Resoluciones de la DGDEJ ([Resoluciones JUS 1784/2018](#)³ de 20 de julio o [3358/2021](#)⁴, de 9 de noviembre). Además, afirma el propio Tribunal que es por tanto posible la inscripción de dicho acuerdo en el Registro de la Propiedad.

II.2. STSJCAT 14.01.2022. PROPIETAT HORITZONTAL. PROHIBICIÓ D'ÚS DE PISCINA I ZONES VERDES. INOPONIBILITAT.

La STSJ 14.1.2022 (FD2n) estima que es pot aprovar per majoria de 4/5 parts la prohibició d'ús i gaudi d'una piscina i zona verda als propietaris de les places d'aparcament i dels trasters, però aquest acord no és oposable als propietaris que no hagin votat a favor (article 553-25.4 del Llibre V). A més, cita algunes sentències (com ara la de [STSJ 4/2019, de 24 de gener](#)) i Resolucions de la DGDEJ (Resolucions [JUS 1784/2018](#) de 20 de juliol o [3358/2021](#), de 9 de novembre). Per últim, el TSJ considera que és per tant possible la inscripció d'aquest acord en el Registre de la Propietat.

¹ BOE núm. 209, de 03.08.2020

² Resolució JUS 3472/2009. DOGC núm. 5525, de 14.12.2009

³ DOGC núm. 7674, de 30.07.2018

⁴ DOGC núm. 8545, de 17.11.2021

II.3. SAP B 201/2022, de 30.03.2022¹

La SAP es interesante porque en sus FFDD hace consideraciones sobre interpretación de la Ley 5/2009 de Recursos Gubernativos en Cataluña y sobre el fondo civil del asunto, en relación no sólo con la aplicación o no del 621.54 y su carácter imperativo o dispositivo, sino en relación con la exigencia de consignación previa del precio cobrado como requisito para la reinscripción a favor del vendedor.

II.3. SAP B 201/2022, de 30.03.2022

La SAP és interessant perquè en els seus FFDD fa consideracions sobre interpretació de la Llei 5/2009 de Recursos Governatius a Catalunya i sobre el fons civil de l'assumpte, en relació no només amb l'aplicació o no del 621.54 i el caràcter imperatiu o dispositiu, sinó en relació amb l'exigència de consignació prèvia del preu cobrat com a requisit per a la reinscripció a favor del venedor.

II.4. Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña nº 4769, número de recurso 48/2019

Sentencia contra la Subcomisión de Urbanismo de Barcelona y el Ayuntamiento de Barcelona con carácter firme. La sentencia anula la parte del PGMOU atinente al ejercicio de tanteo y retracto en suelos no edificadas.

II.4. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya núm. 4769, número de recurs 48/2019²

Sentència contra la Subcomissió d'Urbanisme de Barcelona i l'Ajuntament de Barcelona amb caràcter ferm. La sentència anul·la la part del PGMOU atinent a l'exercici de tempteig i retracte en sòls no edificats.

II.5. Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña nº 4768 de 2 de diciembre de 2021, número de recurso 50/2019³**II.5. Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya núm. 4768 de 2 de desembre del 2021, número de recurs 50/2019**

1 ECLI:ES:APB:2022:3409

2 Pueden solicitar la Sentencia enviando un correo a serc@registradors.cat.

3 Ibid.

III.

RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

***Basilio Javier Aguirre Fernández
Pedro Ávila Navarro***

III.A.
BASILIO JAVIER AGUIRRE FERNÁNDEZ

III.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022).

Registro de Mondoñedo.

FINCA REGISTRAL: DESCRIPCIÓN EN EL TÍTULO.

Se confirma la calificación de la registradora porque de la redacción del título no es posible conocer la verdadera descripción de la finca.

En primer lugar, en cuanto a la admisibilidad del recurso, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, «el plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación». Y es doctrina de este Centro Directivo que, cuando haya habido calificación sustitutoria, el cómputo se inicia desde la notificación de ésta. Por lo tanto, el presente recurso ha de ser admitido y ser resuelto sobre el fondo por haberse interpuesto dentro de plazo.

A este respecto procede transcribir literalmente tal redacción, idéntica en el título inmatriculador y en el previo, en los siguientes términos: «Finca denominada (...), (Riotorto-Lugo) con una superficie, según hijuela, de diez mil novecientos metros cuadrados (10.900 m²) pero según certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora, la finca tiene una extensión superficial de nueve mil cuatrocientos treinta y siete metros cuadrados (9.437 m²)». Por tanto, se expresan dos superficies distintas, según la fuente documental de la que se tomen, y sin que se diga expresamente cuál de ellas es la que los interesados declaran ser la correcta. Tal ambigüedad y confusión se agrava cuando, seguidamente, la notaria autorizante hace la siguiente advertencia expresa: «(...) en especial advierto sobre la necesidad de (...) coincidencia catastral para la inmatriculación de la finca», como dando a entender que no concurre esa necesaria coincidencia catastral. Por tanto, ha de confirmarse la calificación registral.

III.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022).

Registro de La Bisbal d'Empordà

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Se reproduce la doctrina tradicional que sostiene que no es objeto de recurso la validez o corrección de los asientos ya practicados.

El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, valorar la corrección jurídica de la extinción de asientos ya practicados, o las actuaciones efectuadas por un órgano judicial, o la supuesta conducta del registrador de la propiedad o de la parte actora en el procedimiento que se dirá, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral. Una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su

inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos.

Por todo ello, el registrador de la Propiedad consideró que no era procedente acceder a lo solicitado por la parte recurrente en el sentido de reponer la hipoteca, ya que, por un lado, la hipoteca se encuentra inscrita y vigente en los mismos términos que anteriormente, y, por otro lado, porque la alteración de los asientos registrales debería decretarse o determinarse por autoridad judicial en el procedimiento correspondiente.

Respecto a las alegaciones del recurrente cabe señalar que los registradores de la Propiedad tienen la obligación legal de respetar y cumplir las Resoluciones judiciales constitutivas, declarativas, modificativas o extintivas del dominio o derechos reales inscritos. Es cierto que el registrador tiene, sobre tales Resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Por último, en cuanto a la posibilidad de reflejar registralmente la nulidad, declarada judicialmente, de un título de dominio inscrito (o de no limitación del poder de disposición), a pesar de que no se puedan cancelar las cargas posteriores basadas en éste, por no haber sido parte en el procedimiento los titulares registrales de aquéllas, debe recordarse que también es doctrina de este Centro Directivo (vid. Resolución de 24 de febrero de 2001), que los asientos posteriores que traen causa de otro anterior cuyo título ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de una declaración de nulidad del primero, si en el procedimiento en que se declara dicha nulidad no han intervenido los titulares respectivos, siendo así que la existencia del juicio en que se declaró tal nulidad no fue reflejada en el Registro por medio de anotación preventiva de la demanda o que ésta se practicó después de inscrita la transmisión o gravamen.

III.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022).

Registro de Mahón.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Se reproduce la doctrina tradicional que sostiene que no es objeto de recurso la validez o corrección de los asientos ya practicados.

El acta notarial donde el titular registral manifiesta cuál es la georreferenciación y superficie que solicita inscribir por el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a pesar de estar denominada por el notario como «acta de notoriedad», no es en realidad tal, sino una simple acta de manifestaciones, pues no se contiene en ella requerimiento alguno para que el notario aprecie notoriedad alguna. En el presente caso, tampoco estamos ante el expediente de dominio regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, sino ante la solicitud al registrador, recogida en un acta notarial de manifestaciones, para que inicie el procedimiento del artículo 199 de dicha ley para

la inscripción de la georreferenciación de la finca, esto es, su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie.

Dicho lo anterior, ocurre que durante la tramitación del procedimiento registral del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el Ayuntamiento formula oposición expresa, debidamente fundamentada. Y el registrador estima tales alegaciones, haciendo suyas las dudas fundadas sobre invasión del dominio público, por lo que deniega la inscripción de la georreferenciación pretendida.

III.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022).

Registro de Jaca.

PROHIBICIONES DE DISPONER: NATURALEZA, REQUISITOS Y EFECTOS.

Se aclara cuál es la naturaleza de las prohibiciones de disponer y sus efectos, desgranándose sus requisitos. Y se considera que no cabe cancelarla por renuncia del supuesto beneficiario.

El Registrador tiene que denegar o suspender íntegramente el ingreso del documento si entiende que las cláusulas que no deben acceder al Registro inciden en el total contexto pactado por las partes, pero lo que no puede hacer es alterar su contenido y transformar inscribiendo lo que las partes no estipularon en la escritura pública. Debe recordarse, para los supuestos de inscripción parcial, que el principio de especialidad que impone la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que ha de inscribirse (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.6.a del Reglamento Hipotecario), de manera que dicha inscripción parcial solicitada no puede desnaturalizar el negocio que ha sido celebrado por las partes. No es necesaria dicha solicitud expresa cuando el defecto afecte sólo a alguna de las fincas (o a parte de la finca, o de su descripción) o derechos independientes objeto del negocio jurídico y no exista perjuicio para nadie, de modo que en tal caso podrá practicarse la inscripción parcial de oficio por parte del registrador respecto de esa finca –o parte de la misma o de su descripción– o derecho no afectada por el defecto.

Las prohibiciones de disponer no son verdaderos derechos reales cuya inscripción perjudique a terceros adquirentes, sino restricciones que, sin atribuir un correlativo derecho al beneficiado por ellas, limitan el ejercicio de la facultad dispositiva (*ius disponendi*) de su titular. Tales restricciones no impiden la realización de actos dispositivos forzosos, sino tan sólo los actos voluntarios de transmisión «*inter vivos*», por lo que un bien gravado con una prohibición de disponer es susceptible de ser transmitido «*mortis causa*» o en virtud de los citados actos dispositivos de carácter forzoso.

Asimismo, la doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas Resolución de 18 de diciembre de 2013) ha destacado que los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria hacen referencia a las prohibiciones de disponer desde la perspectiva registral. Pero al carecer el Código Civil de una regulación completa de la figura de las prohibiciones de disponer o enajenar, puede afirmarse que la legislación hipotecaria constituye en esta materia legislación civil sustantiva. De esta regulación sustantiva resulta, como se ha adelantado, que sus efectos son diferentes según procedan de actos a título oneroso o gratuito: las prohibiciones voluntarias establecidas en actos a título gratuito tienen

eficacia real y, en caso de incumplimiento, producen la nulidad de los actos dispositivos que las contravengan (salvo que los constituyentes de la prohibición establezcan un efecto distinto para el caso de contravención). Por el contrario, las impuestas en actos a título oneroso no tienen eficacia real y su infracción sólo provoca la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados. Por ello, su acceso al Registro está regulado de diferente forma según se trate de unas u otras.

En definitiva, las prohibiciones de disponer no son derechos reales sino restricciones impuestas a un titular sin atribución de un correlativo derecho a otras personas. Así, al no atribuir derecho alguno al beneficiado por las restricciones dispositivas impuestas por el causante, no cabe cancelación por renuncia de aquél y debe respetarse la voluntad del causante que es la ley por la que se rige la sucesión (artículo 675 del Código Civil). Esto no impide que el afectado por la prohibición de disponer puede solicitar autorización judicial para disponer si concurre una causa justa sobrevenida.

Pero no están exentas de requisitos las prohibiciones de disponer: la exigencia de justa causa ha sido mantenida por la jurisprudencia. Baste como ejemplo la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 diciembre 1991. Y la temporalidad es un requisito esencial para la validez de las mismas: son nulas las prohibiciones perpetuas y aun las temporales que impliquen una vinculación de los bienes más allá del segundo grado. Así lo establece el artículo 785 del Código Civil. La prohibición de disponer que contravenga esta limitación adolece de nulidad toda ella. De esta manera no cabe inscripción en el Registro de la Propiedad de una prohibición de disponer perpetua. El otro requisito es la accesoriedad. La prohibición de disponer es siempre complementaria de otra figura jurídica. No cabe imponerla sobre los propios bienes, sino que solo se imponen sobre aquellos que se transmiten a un tercero.

En el concreto supuesto, el recurrente alega que dicha prohibición es nula porque el causante no expuso razón alguna que la justificase y supone un gravamen exorbitante a los legatarios. Pero la nulidad de dicha prohibición de disponer no puede ser valorada en sede registral al calificarse el título pues la interpretación del testamento no puede alcanzar a dicho extremo. Como bien señala el registrador, la declaración de la nulidad de la prohibición de disponer precisa de una resolución judicial.

III.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 04 DE MARZO DE 2022).

Registro de Valverde del Camino.

OBRA NUEVA: TÍTULO EXIGIBLE PARA LA TERMINACIÓN DE OBRA.

No cabe declarar la terminación de obra por medio de una instancia privada.

Aporta la recurrente, junto con el escrito de interposición del recurso, documentos que no lo fueron en el momento de la presentación de la instancia en el Registro para su calificación. En este punto se hace necesario recordar que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

El defecto señalado se fundamenta en el principio de titulación pública que se recoge en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, según el cual solo pueden practicarse asientos registrales en virtud de documento público, salvo las excepciones expresamente establecidas. En el presente caso, se trata de una obra nueva en construcción pretendiéndose la constatación registral de su terminación. A estos efectos, el titular registral presenta una instancia privada sin firma legitimada.

III.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).

Registro de Concentaina.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: SOLICITUD TÁCITA.

La iniciación del procedimiento del art. 199 siempre es a instancia del interesado, aunque puede esta solicitud realizarse de forma tácita.

El procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador. Además, resulta esencial para poder iniciar su tramitación que dicho titular identifique la representación gráfica georreferenciada que se corresponde con la finca de la que es titular y cuya inscripción se pretende. 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 incorpora la certificación registral y los comparecientes manifiestan que «existe identidad entre la realidad física y la certificación catastral (...)».

III.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).

Registro de Inca nº 1.

DERECHOS REALES: NUMERUS APERTUS. SERVIDUMBRES: REQUISITOS.

La teoría del numerus apertus no permite la constitución de gravámenes perpetuos que privan al propietario de la finca gravada de toda utilidad.

En cuanto al primer defecto, es doctrina reiterada de esta Dirección General (véase por todas, la Resolución de 2 de noviembre de 2009) que en nuestro Derecho se sigue el sistema del «numerus apertus», por lo que existe libertad entre los contratantes para crear derechos reales innominados o atípicos siempre que el derecho creado tenga las características esenciales del derecho real. Con la doctrina del «numerus apertus» no pueden conculcarse los límites y las exigencias estructurales del estatuto jurídico de los bienes (dada su significación económico política y su trascendencia erga omnes) que excluyen la constitución de derechos reales limitados singulares de carácter perpetuo e irredimible (vid. artículos 513, 529, 564, 1608 y 1655 del Código Civil), si no responden a una justa causa que justifique esa perpetuidad.

En el supuesto planteado en el presente expediente resulta discutible si estamos en presencia de un derecho real asimilable a una servidumbre o si estamos ante un gravamen a los que se refiere el artículo 1655 del Código Civil. Esta sujeción a la normativa de la enfiteusis, si fueran por tiempo indefinido o perpetuo, significa que se aplicará el artículo 1651 y los artículos 1608 a 1612 relativos a la redención con lo que se evitará que se constituyan a perpetuidad.

La circunstancia de que el derecho real aquí constituido se denomine servidumbre, no modifica lo expuesto, por cuanto que, con independencia de cual fuere la denominación que se le haya dado, el derecho real constituido obedece a la naturaleza jurídica que en realidad le corresponde. El derecho aquí constituido presenta similitudes con un derecho de superficie vinculado a una finca sin que el dominio que se reserva el constituyente comporte un derecho de pensión. No puede caber, sin carácter censuario, un derecho de superficie perpetuo y que, por la naturaleza de la finca, agote sus utilidades, porque ello equivaldría a reducir el dominio a un derecho nominal que no comporta ni un interés presente (no hay derecho de pensión o de prestación periódica) ni un interés futuro (no hay término para la extinción del derecho del superficiario) y sin que exista una razón que justifique adecuadamente la necesidad de dar carácter perpetuo a dicho gravamen.

La inscripción del derecho de servidumbre debe expresar su extensión, límites y demás características configuradoras, como presupuesto básico para la fijación de los derechos del predio dominante y las limitaciones del sirviente y, por tanto, no puede considerarse como suficiente a tal efecto, la identificación que de aquellas se efectúa cuando se convienen indeterminaciones sobre datos esenciales que afectan a las facultades de inmediato uso material que las servidumbres confieren, con la consiguiente vinculación, sin límites temporales de la propiedad en una extensión superior a la exigida por la causa que justifica la existencia de la servidumbre. También ha reconocido esta Dirección General, la evidente dificultad que en ocasiones plantea la descripción de ciertas servidumbres y su más fácil expresión gráfica en un plano, concluyendo que se ha de permitir que en la inscripción a practicar se recojan los elementos esenciales del derecho y la misma se complemente en cuanto a los detalles a través de un plano cuya copia se archive en el Registro y al que se remita el asiento.

III.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).

Registro de Madrid nº 33.

SUSTITUCIÓN VULGAR: LLAMAMIENTO A LOS DESCENDIENTES.

Al renunciar los descendientes de primer grado llamados como sustitutos vulgares, se entienden llamado por vía de la sustitución los del siguiente grado.

La vocación como llamamiento de los herederos constituye, por tanto, en primer lugar, la base de la delación como ofrecimiento al heredero efectivo, de entre los llamados, para que acepte o repudie la herencia; y, si los herederos son varios, se ultima la adjudicación de los bienes relictos en la fase de partición, de la que la vocación es también su presupuesto esencial. En la categoría de las clases de vocación, que son la testamentaria, la contractual, la legal o intestada, se distingue entre la vocación directa u ordinaria y la vocación subsidiaria, en que el llamamiento se produce en defecto de

otra vocación que ocupaba el primer lugar; y, al propio tiempo, pueden existir sucesivas vocaciones subsidiarias, que dependen de otra anterior. En todos los supuestos de vocación subsidiaria o sucesiva que dependen de la existencia o no de hijos o descendientes, resulta fundamental acreditar la ineficacia del llamamiento anterior porque esa ineficacia es la que determina correlativamente la eficacia de la correspondiente vocación subsidiaria o sucesiva.

En el testamento que sirve de título a la adjudicación hereditaria objeto de la escritura calificada se ordena la sustitución vulgar de los instituidos sin expresión de casos, por lo que comprende tanto los de premoriencia como los de incapacidad y renuncia, de modo que no cabe sino aplicar el párrafo segundo del artículo 774 del Código Civil. Ocurre que la vocación subsidiaria ordenada por el testador tiene efectividad respecto de los descendientes de primer grado del instituido por haber premuerto éste a dicho causante y lo que se debate en este expediente es si, al haber renunciado los dos hijos del instituido, deben ser llamados como sustitutos los descendientes de primer grado de los renunciantes –como sostiene el Registrador–, si existen, o debe entenderse que la porción de los renunciantes queda vacante y debe acrecer a los restantes instituidos que aceptan la herencia –como sostiene la recurrente–.

Ha de concluirse que dicha renuncia de los sustitutos debe tener en el presente caso la misma consecuencia que habría tenido la renuncia del instituido (padre de los renunciantes, premuerto), es decir la entrada en juego de la vocación subsidiaria de la sustitución vulgar –y no el acrecimiento–, pues la vocación y la correlativa sucesión que, por premoriencia, no tuvo efectividad en el instituido alcanza a los sustitutos descendientes de primer grado en las mismas condiciones ordenadas por el testador respecto del instituido, de modo que no queda ineficaz el llamamiento subsidiario a los descendientes de ulterior grado del mismo si lo que ocurre no es la premoriencia de esos sustitutos de primer grado sino la renuncia de éstos a la herencia.

III.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).

Registro de Sevilla nº 8.

SUSTITUCIÓN VULGAR: LLAMAMIENTO A LOS DESCENDIENTES.

Habiendo renunciado los descendientes de primer grado llamados como sustitutos vulgares, se entienden llamado por vía de la sustitución los del siguiente grado.

La vocación como llamamiento de los herederos constituye, por tanto, en primer lugar, la base de la delación como ofrecimiento al heredero efectivo, de entre los llamados, para que acepte o repudie la herencia; y, si los herederos son varios, se ultima la adjudicación de los bienes relictos en la fase de partición, de la que la vocación es

también su presupuesto esencial. En la categoría de las clases de vocación, que son la testamentaria, la contractual, la legal o intestada, se distingue entre la vocación directa u ordinaria y la vocación subsidiaria, en que el llamamiento se produce en defecto de otra vocación que ocupaba el primer lugar; y, al propio tiempo, pueden existir sucesivas vocaciones subsidiarias, que dependen de otra anterior. En todos los supuestos de vocación subsidiaria o sucesiva que dependen de la existencia o no de hijos o descendientes, resulta fundamental acreditar la ineficacia del llamamiento anterior porque

esa ineficacia es la que determina correlativamente la eficacia de la correspondiente vocación subsidiaria o sucesiva.

En el testamento que sirve de título a la adjudicación hereditaria objeto de la escritura calificada se ordena la sustitución vulgar de los instituidos sin expresión de casos, por lo que comprende tanto los de premoriencia como los de incapacidad y renuncia, de modo que no cabe sino aplicar el párrafo segundo del artículo 774 del Código Civil. Ocurre que la vocación subsidiaria ordenada por el testador tiene efectividad respecto de los descendientes de primer grado del instituido por haber premuerto éste a dicho causante y lo que se debate en este expediente es si, al haber renunciado los dos hijos del instituido, deben ser llamados como sustitutos los descendientes de primer grado de los renunciantes –como sostiene el Registrador–, si existen, o debe entenderse que la porción de los renunciantes queda vacante y debe acrecer a los restantes instituidos que aceptan la herencia –como sostiene la recurrente–.

Ha de concluirse que dicha renuncia de los sustitutos debe tener en el presente caso la misma consecuencia que habría tenido la renuncia del instituido (padre de los renunciantes, premuerto), es decir la entrada en juego de la vocación subsidiaria de la sustitución vulgar –y no el acrecimiento–, pues la vocación y la correlativa sucesión que, por premoriencia, no tuvo efectividad en el instituido alcanza a los sustitutos descendientes de primer grado en las mismas condiciones ordenadas por el testador respecto del instituido, de modo que no queda ineficaz el llamamiento subsidiario a los descendientes de ulterior grado del mismo si lo que ocurre no es la premoriencia de esos sustitutos de primer grado sino la renuncia de éstos a la herencia.

III.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).

Registro de Guadalajara nº 3.

DOCUMENTO EXTRANJERO: JUICIO DE EQUIVALENCIA. BIENES PRIVATIVOS: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.

Se recuerdan los requisitos que se aplican a los documentos extranjeros para su utilización en el ámbito notarial y registral.

El punto esencial en la resolución del recurso se refiere a la aceptación en España de una determinada forma (documento notarial formalizado en República Dominicana) respecto de una renuncia y confesión de privatividad para acreditarlas al notario español autorizante del negocio sujeto al Derecho español en cuanto afectan a un bien inmueble (artículo 10.1 del Código Civil). Conforme a la ley que regula la obligación principal (artículos 3 del Reglamento (CE) n.º 593/2008 y 10.1 y 10.11 del Código Civil), no cabe duda de que los documentos públicos extranjeros, si son equivalentes, formal y sustancialmente o susceptibles de ser adecuados al ordenamiento español, producen en España el efecto requerido conforme al Derecho español y para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

La regla de la equivalencia de funciones excluye los documentos generados en aquellos sistemas en los cuales la intervención de los mismos, aun cualificada, corre a cargo de quienes no tienen encomendada la función fedataria sin que sea posible en tales supuestos su adecuación mediante la actuación del notario español (artículo 57 de

la Ley 29/2015, de 30 de junio, de cooperación jurídica internacional en materia civil). En cambio, la misma regla conduce a admitir, principalmente, aquellos documentos en los que haya intervenido el titular de una función pública, nombrado por el Estado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos en ellos contenidos, a la que esencialmente responden aquellos documentos formalizados de acuerdo con los principios del notariado de tipo latino-germánico.

Desde la perspectiva formal, la legalización, la apostilla en su caso, o la excepción de ambos, constituyen un requisito para que el documento autorizado ante funcionario extranjero pueda ser reconocido como auténtico en el ámbito nacional. Sin embargo, ello no obsta para que la actuación de la autoridad a la que se refiere la apostilla deba ser valorada de acuerdo con el principio de equivalencia de funciones que informa el ordenamiento español en esta materia. Si tales indicaciones respecto del documento extranjero constan en la escritura otorgada, de modo que contenga un juicio notarial sobre dicha equivalencia, será inscribible en el Registro de la Propiedad el acto dispositivo formalizado en aquella escritura. Y, como también ha reiterado este Centro Directivo, en el supuesto de que el registrador disintiera de la equivalencia declarada por el notario deberá motivarlo expresa y adecuadamente.

En el caso concreto de este expediente no se expresa por el notario ninguna precisión ni juicio sobre la valoración formal del documento con el que se pretende acreditar el carácter privativo de la adquisición. Como ha reiterado este Centro Directivo, el documento extranjero sólo es equivalente al documento español si concurren en su otorgamiento aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español: que sea autorizado por quien tenga atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública y que el autorizante de fe, garantice, la identificación del otorgante así como su capacidad para el acto o negocio que contenga. La declaración de que la autoridad extranjera actúa en términos equivalente al notario español puede ser llevada a cabo en el mismo instrumento público o mediante la aportación de documentación complementaria, ya sea expedida por notario español o extranjero, ya por otro funcionario con competencia al respecto o incluso por la aportación de otros medios de prueba.

El primer defecto consiste en que la compradora comparece en la escritura como casada, aunque luego se matiza que está en trámite de separación judicial; y la sentencia de divorcio que se acompaña es de fecha posterior, por lo que –según afirma el registrador– «la adquisición ha de ser para la comunidad de bienes (artículo 1.347.3 del Código Civil)». Debe ser confirmado este primer defecto, con la salvedad antes indicada respecto de la falta de expresión del régimen económico-matrimonial y en relación con la cita de un precepto legal aplicable a la sociedad de gananciales en el Derecho español.

El segundo de los defectos consiste en que la manifestación de que la adquisición es privativa con base en el documento de renuncia no puede tenerse en cuenta ya que trata de un documento privado, no público, con firmas legitimadas notarialmente, y dicho documento de renuncia no es admisible en la legislación española, ya que para que los cónyuges pacten que a partir de cierto momento las adquisiciones hechas por un cónyuge sean privativas lo procedente serían unas capitulaciones matrimoniales pactando otro régimen como único (separación de bienes) o una confesión de

privatividad para un caso concreto.

III.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).

Registro de Villafranca del Penedès.

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

Se señala que el hecho de que una finca proceda de reparcelación no impide la tramitación de un procedimiento del 199 LH.

Aunque la finca proceda de una reparcelación, debe admitirse la rectificación, sin cumplir las exigencias procedimentales de este procedimiento administrativo, cuando no exista duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación. La negativa del registrador no puede basarse únicamente en la procedencia de la finca de un proyecto de reparcelación anterior al Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, época en la cual no se exigía, para la inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad, la aportación de los planos correspondientes; por lo que, concluye, mientras no exista un pronunciamiento expreso de que con la inscripción ahora pretendida se altera la geometría de la finca tal como ésta quedó delimitada en la reparcelación, lo procedente es dar inicio al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que garantiza los intereses de terceros afectados, como ha ocurrido en el presente caso.

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 nota de calificación no contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basándose solamente en la oposición del colindante.

III.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).

Registro de L'Hospitalet de Llobregat nº 1.

HIPOTECA: FONDOS DE TITULACIÓN HIPOTECARIA.

Se reitera la doctrina de la Resolución de 12 de junio de 2020 sobre la inscripción de la transmisión de carteras a los fondos de titulación.

Como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 12 de junio de 2020, la transmisión de la cartera hipotecaria a los fondos de titulización no necesita de inscripción registral puesto que los artículos 17 y 22 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, que regula la transmisión de activos (participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, entre otros) a los fondos de titulización, no la exigen. Pero, hoy en día, nada impide su inscripción, aunque la cesión sea en favor de fondos de titulización sin personalidad jurídica, ya que según el artículo 16.3 de la citada Ley 5/2015, «se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles pertenecientes a los fondos de titulización». La propia registradora asume esta interpretación, por lo que el recurso debe ser estimado en este punto al carecer ya de objeto.

III.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).

Registro de Villarcayo.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD Y NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE CARGAS.

Se reitera la doctrina sobre la caducidad de las anotaciones de embargo cuando consta nota marginal de expedición de certificación de cargas.

Caducada la anotación, no es posible obtener el trasvase de prioridad en detrimento de los asientos posteriores, debiendo el registrador denegar la inscripción del mandamiento en que dicha cancelación se pretenda. El artículo 175 del Reglamento Hipotecario prevé la posibilidad de cancelación, como consecuencia de la ejecución del embargo trabado, si bien dicha virtualidad cancelatoria solo surte sus efectos mientras dicha anotación conste vigente (vid. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de octubre de 2010 y artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Aunque a la fecha de adjudicación estuviese vigente la anotación, la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación y debe estarse a la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad, según resulta de los preceptos citados en los precedentes vistos. En ningún caso, pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral, desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (artículos 24 y 32 de la Ley Hipotecaria).

También se había pronunciado esta Dirección General sobre los efectos que en cuanto a la duración y vigencia de la anotación de embargo tiene la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Sin embargo, la reciente Sentencia número 237/2021, de 4 de

mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, ha fijado la posición jurisprudencial definitiva en esta materia, modificando en parte el criterio de las anteriores sentencias, y recogiendo argumentos de esta Dirección General en aras de la seguridad jurídica. En conclusión, el Tribunal Supremo –acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo– ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución.

Por lo que debemos mantener la doctrina tradicional a que se refieren los anteriores fundamentos de Derecho, si bien entendiendo que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal de expedición de certificación constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, de la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. Por lo que resultará procedente la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo, cuando haya sido solicitada y emitida certificación de cargas en el procedimiento de ejecución, mientras no transcurra el plazo de cuatro años desde esta última fecha.

En el caso que ahora es objeto de análisis, a la vista de las anteriores consideraciones, no cabe sino desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada. La anotación de embargo causada a resultas del procedimiento de ejecución se practicó el 10 de diciembre de 2015. La nota marginal expresiva de haberse expedido la certificación de cargas es de fecha 15 de abril de 2016, mientras que el decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se presentaron en el Registro el 7 de octubre de 2021.

III.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).

Registro de Torre Vieja nº 3.

DERECHO FORAL VASCO: ESPECIFICACIÓN DEL NOMBRE DEL CÓNYUGE Y DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EN UNA ADQUISICIÓN POR HERENCIA.

Tratándose de una herencia en la que el heredero es de vecindad vasca se plantea la necesidad de consignar el nombre y apellidos del cónyuge y su régimen matrimonial, teniendo en cuenta el sistema del régimen de comunicación foral.

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 las razones impeditivas de la inscripción expresadas por el registrador y ha podido alegar lo que a su derecho convenga.

Tratándose de personas casadas, la titularidad registral de los bienes queda afectada por el régimen legal o convencional aplicable a los efectos patrimoniales del matrimonio, de modo que dicho régimen influye sobre el poder de disposición que cada cónyuge ostenta respecto de los bienes integrantes del patrimonio, bien sea privativo de alguno de ellos o común. Es cierto que este Centro Directivo, en sus Resoluciones de 27 de abril de 1999 y 16 de julio de 2009, ambas reiteradas por las de 5 de marzo de 2020 y 21 de septiembre de 2021 (así como la más reciente de 2 de febrero de 2022), ha afirmado que, en vía de principios, en la escritura de adjudicación de herencia aceptada pura y simplemente, siendo el heredero casado, no es necesario expresar el nombre de su cónyuge y su régimen económico-matrimonial.

En el presente supuesto, en el que la escritura de herencia se otorgó en Madrid y los bienes adquiridos por los herederos se inscribieron sin indicar su carácter privativo, y dado que consta la vecindad civil vasca, debe expresarse el régimen económico del matrimonio, toda vez que si éste es el de comunicación foral es indudable que, como antes ha quedado expuesto, la venta afecta a los derechos de la sociedad conyugal. Por lo demás, la conclusión no cambiaría si se hubiera hecho constar en el Registro de la Propiedad el carácter privativo de la adquisición (como figura en la nota registral informativa a que se refiere la escritura calificada), toda vez que, de estar sujeto el heredero al régimen de comunicación foral, para la validez de la venta de dicho bien también sería necesario el consentimiento del consorte, conforme al artículo 135 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, antes transcrito.

III.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).

Registro de Valencia nº 9.

PROCEDIMIENTO ART. 201.1 LH: REQUISITOS.

Se analiza el alcance de la calificación del registrador tanto respecto de la certificación inicial como del acta final, la forma de hacer las notificaciones, las dudas sobre la identidad de la finca y la aplicación en el caso de fincas divididas en propiedad horizontal.

Como declararon las Resoluciones de 27 de octubre de 2017 y 17 de octubre y 4 de diciembre de 2019, el registrador ha de expresar en la certificación inicial las dudas que puedan impedir la inscripción al término del procedimiento, precisamente, para que las mismas puedan ser resueltas en la tramitación del expediente. Es decir, el registrador al expedir la certificación inicial en el expediente del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, emite una primera calificación. Si no expresa ninguna duda, o lo hace de forma genérica y condicionada, como en el presente caso, no se paraliza la continuación del expediente. Y, si no expresa dudas en el momento inicial, no puede hacerlo una vez concluida la tramitación del expediente, a menos que de dicha tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que tuvo a la vista al tiempo de expedir la certificación. Pero, como declaró la Resolución de 30 de julio de 2021 esta doctrina reiterada se matiza cuando la certificación inicial del expediente ha sido expedida por registradora distinta de la que ahora califica el acta que pone fin al expediente, como en el presente caso. Por tanto, en el presente caso, la registradora que califica el acta final no puede sufrir la imprecisión con la que se expidió la certificación inicial, pues siendo

este un primer momento de la calificación, esta no fue realizada por ella por lo que no le puede vincular, dada la independencia de su calificación.

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. Están debidamente acreditadas y justificadas las dudas en la identidad de la finca expresadas por la registradora.

La notificación a colindantes debe efectuarse «en la forma prevenida en esta Ley», remisión que debe entenderse a la prevista en el Título VI de la Ley Hipotecaria, concretamente al artículo 199, que dispone que «la notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203». También dispone el artículo 199: «Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios». Y a la disposición adicional segunda de la Ley 13/2015, de 24 de junio, al disponer que «los anuncios y edictos que los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, así como los Notarios, deban publicar en el “Boletín Oficial del Estado” con carácter supletorio cuando, en los procedimientos en los que intervengan por razón de su cargo, los interesados sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal, tendrán el tratamiento previsto en la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común».

De las normas citadas resulta que, siendo conocido el interesado, previamente a la notificación edictal, es preceptivo intentar por dos veces la notificación personal, salvo que nos encontremos ante un caso en el que se ignore el lugar de la notificación. A diferencia de la publicación genérica en el «Boletín Oficial del Estado», que impone el apartado quinto del párrafo primero del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria, la notificación a los colindantes debe ser personal, y no pudiendo ser personal, debe ser edictal, pero nominal.

El artículo 201.1.e) de la Ley Hipotecaria dispone: «No podrá tramitarse el

expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente». En el presente caso, se solicita no solo la rectificación de la superficie de la finca matriz, sino también la de cada uno de los elementos privativos en que se divide, pues pasan a tener 75 y 67 metros cuadrados respectivamente, sin que se contenga en el acta la nueva descripción de los mismos. No alterándose la descripción registral de los elementos privativos, más que en cuanto a su superficie, que consideran los promotores que fue la que debió constar al declararse la obra nueva, que ocupa totalmente el solar, el recurso debe ser admitido y el defecto retirado en cuanto al tercero de los defectos, por estar acreditada la descripción resultante del acta, coincidente con la registral, salvo el dato de la superficie y acreditada la antigüedad inicial con la certificación catastral descriptiva y gráfica.

III.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).

Registro de Jaén nº 2.

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

Se entienden justificadas las dudas que aduce el registrador para no inscribir la base gráfica y rectificar la cabida de una finca registral.

Se ha de recordar la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones como la de 6 de mayo de 2016, reiterada por otras posteriores, como la de 22 de junio de 2021, de este Centro Directivo, por la cual, el reflejo registral de la referencia catastral de una finca en ningún caso puede equipararse a la coordinación gráfica a que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, ni supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción registral de la finca (artículo 9.b), párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria). Para ello sería necesario que se solicite inscribir la representación gráfica y se tramite el procedimiento correspondiente (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria). Esa es la razón por la cual el exceso de cabida se suspendió por dos registradores anteriores al ahora calificador, cuyas decisiones no fueron recurridas o revocadas.

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 que presenta informe técnico que alega alteración del trazado de un lindero, por una inexactitud catastral, el cual no reconoce la recurrente que afirma que solo se ha modificado el Catastro por el lindero este.

III.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).

Registro de Torrelavega nº 2.

DONACIÓN CON CARGA MODAL: CANCELACIÓN DEL MODO.

Se considera que no puede cancelarse una carga modal impuesta por vía de donación a través de lo establecido en el art. 210, regla octava de la LH.

La cancelación no es sino el mecanismo ordinario de rectificar la inexactitud registral producida por la extinción de un derecho que el Registro de la Propiedad sigue publicando como existente y cuya extinción en cuanto a tercero no se produce sino con esa cancelación. Las cargas son aquellos derechos reales limitativos de otros que imponen al titular del derecho gravado una obligación de entregar bienes fungibles, generalmente metálico, al que lo sea del derecho limitante; mientras que los gravámenes son todos los derechos reales limitativos cuyo contenido afecta directamente al disfrute de la finca gravada, como ocurre con las servidumbres.

Como ya se ha apuntado, el actual artículo 210 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada al mismo por la Ley 13/2015, desjudicializa el expediente de liberación de cargas y gravámenes, y otros expedientes como los de inmatriculación y reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Atribuye la competencia para su tramitación, en el caso de los expedientes de liberación de cargas y gravámenes, a los registradores de la propiedad, si bien, y a los efectos de este recurso (dada la vía elegida por los recurrentes), debe necesariamente ponerse el acento en la regla octava del vigente artículo 210, número 1, de la Ley Hipotecaria. Por tanto, el objeto del expediente no es solo obtener la extinción de derechos inscritos por prescripción como ocurría en la legislación anterior, sino que también se aplica a la extinción por caducidad y no uso de derechos inscritos.

Pero para centrar el alcance de este párrafo tercero de la regla octava -citado en la solicitud de cancelación-, aquel se ciñe a casos de propiedad dividida en los que se atribuyen distintas facultades del dominio a diferentes personas sobre la totalidad de la cosa; figuras jurídicas, de naturaleza eminentemente perpetua que están hoy en desuso; e incluso en la legislación de algunas comunidades autónomas, con competencia legislativa civil, se han dictado normas específicas para facilitar su cancelación. Y dicha regla octava en su párrafo tercero, en línea con estas normas autonómicas, facilita la cancelación.

Para analizar la viabilidad de la pretensión de los recurrentes, que equiparan el derecho inscrito (modo, cuyo incumplimiento habilitaría la pretensión de ins-

tar la revocación por el donante o sus sucesores con efectos frente a terceros y cuya cancelación se solicita), a los censos y gravámenes similares, es de utilidad fijar la naturaleza de aquel. Y lo primero que debe indicarse que las expresiones empleadas en la escritura de donación, en especial las que hacen referencia al evento de una posible incautación, responden a un momento histórico determinado; y, sin duda alguna, a la vista de la fundamentación constitucional del derecho de propiedad, o en normas vigentes como la Ley de Expropiación Forzosa de 1954, aquellas han perdido la carga semántica que entonces tenían, por lo que hay que poner atención especial en el gravamen modal que la donante impuso.

Muchas veces no es fácil establecer una clara línea diferenciadora entre el modo y la condición resolutoria en la donación, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 29 de abril y 16 de octubre de 1991 venían a reconocer una diferencia por razón de sus efectos: la resolución opera de forma automática en caso de producirse el evento resolutorio, de suerte que ya no cabe una prórroga del plazo para su cumplimiento, en tanto que el incumplimiento del modo atribuye una facultad al donante, la de revocar la donación conforme al citado artículo 647, que mientras no se ejerza mantiene la subsistencia de aquélla y que, del mismo modo que es facultativo su ejercicio, voluntaria es la renuncia a la misma o la concesión de un nuevo plazo o modalidad para su cumplimiento. Esa diferencia en cuanto al modo de actuar viene determinada en gran medida por la naturaleza del elemento o circunstancia en que puede consistir el evento condicionante o el modo.

No puede ignorarse el problema de las cargas modales impuestas muchos años atrás y que quizás en la actualidad sean imposibles de cumplir, o quepa considerar que ya han cumplido su cometido, cuestión que ha generado no poca litigiosidad, debiendo anticiparse que el Tribunal Supremo se ha mostrado favorable a admitir un carácter potencialmente perpetuo del modo, tanto en los pronunciamientos civiles como en los contencioso-administrativos. Es por tanto cuestión capital en la materia la relativa al dilema sobre el carácter perpetuo o temporal del modo impuesto por el donante en una donación; esto es, si la posibilidad de revocar la donación modal por incumplimiento del modo, reconocida en el artículo 647 del Código Civil, tiene carácter perpetuo, pudiendo el donante (o, en su caso, los herederos del donante) ejercitar la acción de revocación siempre que el modo se incumpla, con independencia del tiempo transcurrido desde el establecimiento del mismo; o si, por el contrario, transcurrido un determinado plazo cumpliéndose el modo (la carga o la afección del bien al destino que estableció el donante), debe entenderse que aquél se ha cumplido y consumado y, por tanto, el donante no puede instar la revocación de la donación, aunque se «incumpla» el modo. Y sobre esto debe tenerse en cuenta que: a) el Código Civil guarda absoluto silencio sobre la cuestión; b) la doctrina no ha prestado especial atención a dicha cuestión, y c) si bien es cierto que las Resoluciones judiciales no se pronuncian expresamente sobre esta cuestión, el análisis de la jurisprudencia civil permite llegar a la conclusión de que la mayoría de las sentencias dictadas por los tribunales del orden jurisdiccional civil (entre otras, las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 11 de marzo de 1988 y 20 de julio de 2007, así como la sentencia de la Audiencia Provincial de Girona de 2 de febrero de 1994), acogen la tesis de que el modo impuesto por el donante en una donación puede tener carácter perpetuo.

En lo concerniente a la cuestión del supuesto carácter personalísimo de la

acción de revocación de la donación por incumplimiento del modo y su intransmisibilidad a los herederos del donante, la Sala Primera del Tribunal Supremo considera que la citada acción es transmisible «mortis causa», pues «ningún precepto dispone lo contrario; pero si el donante no la quiso ejercitar, no pueden tampoco hacerlo sus herederos». Y respecto del plazo de ejercicio de la acción de revocación de la donación por incumplimiento del modo, hay que recordar que el Código Civil guarda silencio sobre dicha cuestión, si bien la Sala Primera del Tribunal Supremo, a pesar de la ausencia de regulación legal sobre la materia, mantiene, de forma prácticamente unánime (entre otras, las Sentencias de 11 de marzo de 1988, 23 de noviembre de 2004 y 20 de julio de 2007), que el ejercicio de la acción de revocación por incumplimiento del modo está sometido a un plazo de caducidad. Sin embargo, la jurisprudencia civil está dividida sobre si se trata de un plazo de caducidad de un año o de cuatro años.

Lo cierto es que la pretensión de los recurrentes se basa en la pretendida aplicación al caso del párrafo tercero de la regla octava del artículo 210, número 1, de la Ley Hipotecaria; algo que ha de rechazarse de plano, pues considerar el supuesto de revocabilidad (ejercitando la correspondiente acción) de una donación por incumplimiento del modo impuesto en ella, una carga asimilable a los censos y demás derechos que menciona, no tiene amparo ni fundamento alguno, toda vez que tales figuras son derechos reales inmobiliarios con la característica de perpetuidad (artículo 1608 Código Civil) o por tiempo indefinido, si bien son redimibles a voluntad del censatario (artículo 1608 Código Civil). Por tanto, y aparte el rechazo antes expresado de la pretensión de los recurrentes basada en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria, también carece de base su pretensión de derivar la cancelación al ámbito del artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, pues no se da la más mínima similitud entre el caso del presente recurso y los previstos en dicho precepto.

III.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).

Registro de Astorga.

HERENCIA: PROCEDIMIENTO DE DIVISIÓN JUDICIAL DE HERENCIA.

Es admisible como título inscribible el testimonio de la sentencia firme que aprueba el cuaderno particional inicialmente propuesto tras desestimar la oposición de una de las partes.

La firmeza no se predica del testimonio sino de la resolución judicial que reproduce. El procedimiento especial de división de herencia tiene por objeto llevar a cabo la partición cuando, a falta de la llevada a cabo por el testador o por el contador-partidor designado testamentariamente, no existe acuerdo entre los llamados a la sucesión sobre la forma de realizarla o sobre la solicitud de designación de un contador-partidor dativo (artículo 782.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). La especialidad del procedimiento reside tanto en lo limitado de su objeto, como en sus particulares trámites como en la ausencia de efecto de cosa juzgada, aun cuando devenga en contencioso. Tras la reforma procesal del 2000, se trata de un verdadero proceso declarativo situado en la órbita de la jurisdicción contenciosa, distinto del de naturaleza voluntaria del juicio de testamentaria de la Ley de Enjuiciamiento anterior de 1881. En el ámbito del proceso, si las partes no consienten en la partición propuesta por el contador partidor designado,

el procedimiento se transforma en contencioso siguiéndose por los trámites del juicio verbal.

Conforme a los artículos 3 y 14 de la Ley Hipotecaria y 80 del Reglamento Hipotecario, uno de los títulos aptos para la inscripción de las particiones será, en su caso, la pertinente «resolución judicial firme en que se determina las adjudicaciones efectuadas a cada interesado».

En el supuesto de este expediente ha habido oposición de uno de los interesados, por lo tanto, no procede el decreto de aprobación de las operaciones particionales al no haber conformidad. El conflicto se resuelve, mediante sentencia firme que pone fin a los trámites del preceptivo juicio verbal, en cuyo fallo consta lo siguiente: «Se desestima la oposición formulada por la representación procesal de D.a M. P. G., a las operaciones divisorias que obran cuaderno particional efectuado por la Contadora Partidora, en cuanto a los rendimientos agrícolas posteriores al año 2013/14, que se mantiene en su totalidad, condenando al pago de las costas procesales causadas a dicha parte». Por lo tanto, al desestimarse la oposición, se mantienen las operaciones divisorias efectuadas en el cuaderno particional. Y este cuaderno así mismo se acompaña debidamente testimoniado. En consecuencia, según lo señalado en los anteriores fundamentos, nada obsta a la inscripción de los testimonios presentados.

III.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).

Registro de Estepona nº 2.

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL: CASOS CON DIFICULTAD PARA OBTENERLO.

Se recuerda la importancia del cumplimiento de la obligación de consignar el NIF o el NIE y la solución para casos especiales.

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

Analizando las concretas circunstancias del presente expediente, son hechos relevantes que se trata de un vendedor extranjero, declarado en rebeldía, cuya declaración de voluntad ha sido suplida por la autoridad judicial. Resulta, además, que no consta en el archivo tabular el N.I.E. asignado al mismo debido a su falta de exigencia en el momento de la adquisición. Se trata, por tanto, de determinar la obligatoriedad de aportación del mismo por la parte compradora sin la pertinente solicitud por parte del vendedor. Es criterio de este Centro Directivo que debiera ser estimada la presentación del solicitante que ha agotado los medios previstos para el cumplimiento de la norma, pudiendo dar cumplimiento a la legítima pretensión de obtener su inscripción dominical y, por ende, la salvaguarda que la misma produce. Sin embargo, en el presente caso, el recurso no puede prosperar, ya que es posible dar cumplimiento a la obligación legal por medio delo previsto en el artículo 20, en sus párrafos segundo y tercero, del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

III.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).

Registro de Nules nº 1.

DERECHO DE HABITACIÓN: NO CABE SOBRE LA MITAD INDIVISA DE LA VIVIENDA.

Se mantiene el criterio de la Dg sobre la imposibilidad de que el derecho de habitación recaiga sobre la mitad indivisa de la vivienda.

Siendo los derechos de uso y habitación derechos reales en cosa ajena, son perfectamente compatibles con la existencia de un derecho de dominio en otra persona, al cual limitan. Esto significa que, para cualquier constitución de este derecho real sobre cosa ajena, es necesario el consentimiento del titular o titulares de la misma, porque supone un acto de disposición (artículo 397 del Código Civil). En el supuesto concreto, concurren todos los titulares en la adjudicación de este derecho de uso y habitación.

Así, en principio, ninguna dificultad existe en la posibilidad de adquirir una cuota indivisa del derecho de habitación de una vivienda, lo cual, no obstante, planteará todos los problemas comunes de cotitularidad sobre un derecho y el específico derivado de la detentación posesoria que conlleva el derecho de habitación. No cabe que el derecho de habitación recaiga sobre la mitad indivisa de la vivienda, por cuanto el derecho real de habitación al serle consustancial la facultad de ocupar (físicamente) por su titular en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia, no es posible que recaiga sobre una mitad indivisa de la casa, lo cual no debe confundirse con la posibilidad de que se le adjudique a la hija una mitad indivisa del derecho de habitación de la casa.

Pues bien, la Resolución de 5 de octubre de 2015, fue recurrida ante los tribunales de Justicia, mediante sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Córdoba, de 2 de junio de 2016, y fue desestimada la demanda y confirmada la citada Resolución. En la sentencia se pone de relieve que «no cabe que el derecho real de habitación recaiga sobre la mitad indivisa de la vivienda, por cuanto el derecho real al serle consustancial la facultad de ocupar (físicamente) a su titular en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia, no es posible que recaiga sobre una mitad indivisa de la casa».

III.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).

Registro de Madrid nº 36.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DIVISIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.

Para dividir un elemento privativo, o se cuenta con el consentimiento de los propietarios mediante el preceptivo acuerdo de junta, o debe haber una autorización a tal efecto recogida en los estatutos.

En relación con la primera cuestión, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») que 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. 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. 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. Tras la reforma operada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, este Centro Directivo ha afirmado que debe entenderse que con la nueva normativa existe el mismo fundamento para admitir la validez de este tipo de cláusulas estatutarias.

Por tanto, con la actual redacción del artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, y conforme al criterio sostenido por el Tribunal Supremo y por esta Dirección General, para llevar a cabo la división de un departamento independiente 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 del elemento dividido, 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.

III.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).

Registro de Astorga.

HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN.

Las personas que son llamadas a la herencia del transmitente como legatarios genéricos es preciso que intervengan en la partición, aunque no sean ellos los llamados como herederos al derecho de transmisión.

En el año 2013, ha sido el Tribunal Supremo el que ha zanjado en parte esta discusión, en la Sentencia de 11 de septiembre, al señalar que «(...) el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del ius delationis en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero trasmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el ius delationis, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que ex lege ostentan los herederos transmisarios; dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el *ius delationis* integrado en la misma, los

herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente». No obstante, más que en la doble transmisión de bienes, que la sentencia del Pleno excluye, sería mejor profundizar en que los transmisarios adquieren la herencia del primer causante porque son herederos del transmitente y sólo en cuanto lo son y en la forma y proporción en que lo son, para lo cual es inevitable considerar en qué términos los ha llamado el transmitente por vía de testamento o la ley en caso de vocación abintestato o forzosa, según los supuestos.

Como ha afirmado el Alto Tribunal, lo que se transmite y lo que se adquiere en virtud del artículo 1006 del Código Civil no puede ser más que el «ius delationis», que si bien se ejercita de manera directa –sin pasar por la herencia del transmitente– sólo puede referirse al acto de aceptar o repudiar la herencia del primer causante, pero no debería afectar a otras consecuencias más allá de ello, máxime cuando ello podría derivar en la vulneración de una ley reguladora de nuestro derecho sucesorio (en el caso de las legítimas) o, como sucede en el presente caso, contrariar la voluntad del testador por la que grava a las herederas con un legado que tiene por objeto precisamente los bienes que hubiera de heredar la transmitente del primer causante.

Sin que ello suponga una ruptura de la doctrina fijada por el Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2013, que se limita a explicar que el «ius delationis» no se fragmenta o se divide en dos sucesiones, y confirmada como tal dicha premisa, cualquier operación tendente a la partición de la herencia a la que esté llamado el transmitente debe ser otorgada por todos los interesados en su sucesión. Serán los cotitulares de esta masa los que deban verificar estas operaciones, dentro de los cuales deben tenerse en consideración los designados como herederos y de forma indudable sus legitimarios, ya hayan sido beneficiados como tales a título de herencia, legado o donación.

En definitiva, en este caso, una vez que las transmisarias emiten su voluntad de aceptar la condición de herederas del primer causante, el conjunto patrimonial activo y pasivo de dicho causante deberían recaer en la masa patrimonial del transmitente, y, por ende, la partición de los bienes de la masa del transmitente debe cumplir con las normas aplicables a su propia sucesión manifestada en su testamento, entre ellas las relativas a los legados ordenados (cfr. artículo 858 del Código Civil), de modo que, por el objeto de tales legados, es imprescindible la intervención de los legatarios en la partición y adjudicación de la herencia. Otra solución sería claramente contraria a la voluntad de la testadora.

III.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).

Registro de Torrijos.

RENUNCIA: SU DIFERENCIA CON EL DESISTIMIENTO. DOCUMENTOS JUDICIALES: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.

Se hace una distinción entre la renuncia y el desistimiento de la acción y de los diferentes efectos de una y otra figura.

La mayor parte de la doctrina y la jurisprudencia han definido la renuncia a la acción o al derecho, como un acto unilateral del demandante por el que manifiesta que

abandona su pretensión. La renuncia puede ser del derecho procesal de acción, en el sentido de que la persona manifiesta su voluntad de abandonar definitivamente todo interés por reclamar judicialmente contra el demandado, lo que implica no solamente el cierre de dicho proceso sino, como tal renuncia, la pérdida definitiva del derecho a demandarle en el futuro. También puede renunciarse al derecho material, siempre que éste por su naturaleza resulte disponible, en cuyo caso, aunque no se haya renunciado a la acción procesal, esta carece de virtualidad al quedar sin objeto. La renuncia del derecho material conlleva la pérdida del interés jurídico procesal.

La LEC reconoce dos mecanismos procesales que conllevan el fin del procedimiento, pero que tienen consecuencias bien distintas. El desistimiento implica la voluntad del actor de no continuar con el proceso iniciado, provocando su terminación, pero sin que se produzca un pronunciamiento sobre la pretensión del actor, lo que tiene como consecuencia que ésta puede ser objeto de un proceso posterior. Y ello porque no se ha renunciado a la acción. El desistimiento, de alcance meramente procesal, no es equiparable a la renuncia. La renuncia es un abandono de la acción y por consiguiente del derecho material y sustantivo, no sólo del procesal, de carácter unilateral y que no precisa de la audiencia de la otra parte, ya que esta resulta beneficiada por la renuncia. El juez debe aprobar dictando sentencia, con efectos de cosa juzgada, absoluta para el demandado, salvo cuando la Ley la prohíba o sea contraria al orden público o en perjuicio de tercero. Su principal efecto consiste en que la acción abandonada no puede volverse a ejercitar.

En el supuesto de este expediente, está claro que el Ayuntamiento renunció a la acción y por lo tanto al derecho material en el que esta se basaba, como así resulta del escrito elevado ante el juez del procedimiento. Es decir, no solo debe entenderse la renuncia al derecho conforme a lo expresado anteriormente, sino que en este caso hay además una renuncia expresa al derecho de reversión. Pero el pliego de cláusulas contemplaba varios supuestos más (precios máximos de venta, prohibición de disponer en tanto no se obtuviera la calificación o finalizara la construcción, obtención de calificación de protección oficial en plazo determinado, obligación de realizar las obras de urbanización), que así mismo fueron objeto de inscripción y cuyo incumplimiento conllevaba igualmente la posibilidad de ejercer el derecho de reversión, por lo que la renuncia debe circunscribirse, conforme se ha dicho, al concreto objeto de la pretensión que fue objeto de reclamación, no pudiendo presumirse de la documentación aportada y en concreto del certificado del Ayuntamiento, que la voluntad de este sea la renuncia total y absoluta al derecho de reversión, antes al contrario, el citado certificado hace alusión expresa a la causa antes relacionada. Y en consecuencia la sentencia absoluta lo es respecto a la acción concreta incoada.

Queda analizar si el contenido de la sentencia es suficiente para provocar la cancelación del derecho de reversión aun circunscrito a la causa invocada en el procedimiento. La exigencia de firmeza de las Resoluciones judiciales para su acceso al Registro de la Propiedad es incuestionable, y resulta claramente de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 524 LEC.

En el supuesto objeto de este expediente la sentencia testimoniada hace referencia a los datos registrales de la finca en el antecedente de hecho primero identificándola con el número 11.862, mientras que en el testimonio del escrito del

procurador de la demandante se hace referencia a una finca registral distinta de la recogida en la sentencia, la 11.861. Pero es evidente que el error está en el escrito que efectúa el propio Ayuntamiento a través de su procurador, pero a la vista del resto del contenido del mismo y del certificado del Ayuntamiento no existen dudas sobre la finca afectada, que, además, como se ha dicho, se identifica correctamente en la sentencia. Por lo tanto, este defecto debe revocarse.

Uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito. Como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española. Y la falta de dicho pronunciamiento tampoco puede suplirse por una instancia que, además, como se pone de manifiesto en la nota de calificación, carece de la autenticidad necesaria.

III.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).

Registro de Córdoba nº 5.

DIVISIÓN DE FINCAS: CASOS DE VENTAS DE CUOTAS INDIVISAS.

No es inscribible una compra por cuotas indivisas de una finca constando una resolución del Ayuntamiento que considera que no es posible conceder la innecesariedad de licencia porque hay parcelación urbanística.

El artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, anterior artículo 17 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que no hace sino reproducir lo establecido en el artículo 17 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, plasma una concepción amplia y finalista de la parcelación urbanística –cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013–, al aludir, junto a la división o segregación de una finca, a los supuestos de «enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva». 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 (vigente al tiempo de la calificación).

En el caso particular de este expediente, se trata de una compraventa de una finca rústica a diferentes compradores que adquieren por cuotas indivisas desiguales sin establecer pacto alguno relativo a la asignación de uso de porciones concretas de la misma, sin embargo, existe un pronunciamiento expreso de la Administración competente por el que deniega la declaración de innecesariedad de licencia por implicar una parcelación urbanística en suelo no urbanizable que es determinante de la calificación

negativa de la registradora y por ello debe ser confirmada. En el presente caso es la propia Administración urbanística la que atendiendo a los medios de que dispone aprecia la existencia de una parcelación urbanística sin que la configuración civil del negocio de compraventa, sin estipulación de asignación de uso, o la propia intención manifestada de las partes pueda ser obstativa a tal calificación como expresamente prevé la legislación aplicable –cfr. artículo 66.2 de la Ley 7/2002.

III.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).

Registro de Icod de los Vinos.

PUBLICIDAD FORMAL: DE LOS TÍTULOS DE PROPIEDAD QUE OBRAN EN EL REGISTRO.

No es posible conforme al 222 del rn expedir certificación de los títulos de adquisición que estén archivados en el Registro.

A tenor de lo señalado en el artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria, el recurso sólo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos ajenos a dicha presentación, aunque se refieran a procedimientos registrales anteriores, y que se incorporen en el trámite de alegaciones, por lo que la documentación alegada en el escrito de recurso, y que no se refiere al procedimiento registral vigente, no puede ser tenida en cuenta por este Centro Directivo a la hora de elaborar esta Resolución.

Este Centro Directivo tiene reiteradamente declarado (vid., por todas, la Resolución de 20 de septiembre de 2013), que la expedición de información relativa al contenido de los libros del Registro está sujeta a determinados controles derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales. Tal afirmación debe ser aún más enfatizada en el supuesto que nos ocupa, ya que trata de certificar de los documentos públicos, títulos de adquisición dominical, aportados por un titular colindante, que de manera meridiana contienen datos sensibles merecedores de protección.

Conviene recordar la procedencia de la emisión de publicidad de los legajos a cargo de los registradores conforme a lo dispuesto en el artículo 342 del Reglamento Hipotecario, al establecer que «también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales», documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria

Conforme a lo dispuesto en el artículo 222 del Reglamento Notarial «sólo el notario en cuyo poder se halle legalmente el protocolo, estará facultado para expedir copias u otros traslados o exhibirlo a los interesados. Ni de oficio ni a instancia de parte interesada decretarán los Tribunales que los Secretarios judiciales extiendan, por diligencia o testimonio, copias de actas, escrituras matrices y pólizas, sino que bajo su responsabilidad las exigirán del notario que deba darlas, con arreglo a la Ley del Notariado y el presente Reglamento, es decir, justificando ante el notario, y a juicio de éste con

la documentación necesaria, el derecho de los interesados a obtenerlas, y siempre que la finalidad de la petición sea la prescrita en el artículo 256 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Para los cotejos o reconocimientos de estas copias se observará lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 32 de la Ley».

III.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).

Registro de Madrid nº 29.

MEDIOS DE PAGO: CALIFICACIÓN REGISTRAL.

Se recuerda el alcance de la calificación en relación con los medios de pago, especialmente cuando se han usado transferencias.

En lo relativo a la calificación de los registradores de la Propiedad respecto de los extremos objeto de debate en este recurso, la reforma se centra en dos aspectos: a) La obligación de comprobar si las escrituras públicas a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado expresan no sólo «las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos» (disposición que se mantiene en su redacción anterior), sino, además, «la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862» (artículo 21 de la Ley Hipotecaria). b) El cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas en las que, consistiendo el precio en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, «el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados» –apartado tercero del mismo artículo 254–. En tales casos, esto es, negativa total o parcial a identificar el medio de pago, se entenderá que tales escrituras están aquejadas de un defecto subsanable, pudiéndose subsanar éste a través de otra escritura «en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados» (artículo 254.4 de la Ley Hipotecaria).

En relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que «(...) se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria». El registrador en su calificación deberá comprobar que en la escritura se hayan hecho constar los extremos a que se refiere el artículo 24 de Ley del Notariado –a la que remite el propio artículo 21.2 de la Ley Hipotecaria–, según las reglas especificadas en el artículo 177 del Reglamento Notarial, y que no consta negativa alguna a aportar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados.

Por todo ello, para decidir si la escritura calificada es o no inscribible, resulta

irrelevante que los justificantes de la orden de emisión de las referidas transferencias o de la efectiva realización de éstas se hayan incorporado o no a dicho título, siendo suficiente –como resulta del citado artículo 177 del Reglamento Notarial– el hecho de que consten las manifestaciones de los comparecientes sobre los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono.

III.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).

Registro de Plasencia.

TÍTULO INSCRIBIBLE: REQUISITOS.

Se analizan los requisitos para la inscripción de un mandamiento judicial librado en ejecución de una sentencia, tanto desde el punto de vista formal como de tracto sucesivo.

En primer lugar, y en cuanto al alcance de la calificación registral de los documentos judiciales, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los registradores tienen dentro de su ámbito de competencia la calificación de documentos judiciales (ex artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario), por lo que pueden revisar si la resolución judicial es congruente o no con el procedimiento seguido. No se trata de discutir el fondo de la resolución judicial, sino de exigir el cumplimiento de las normas estructurales de nuestro procedimiento registral.

Para poder ser inscrito, el título presentado ha de tener transcendencia jurídico-real inmobiliaria, por imponerlo así la definición legal del contenido y objeto del Registro de la Propiedad (cfr. artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 y 9 de su Reglamento). Para que la modificación jurídico real tenga lugar es preciso que el negocio documentado reúna los requisitos sustantivos exigidos por el ordenamiento y que aparezcan debidamente recogidos en el título formal objeto de presentación. En el supuesto de este expediente, el título presentado justifica la transmisión de la finca a favor del recurrente y si bien, como éste afirma, el título de adjudicación no lo constituye la sentencia en sí misma, ya que esta resolución judicial lo que ordena es la venta en pública subasta del bien inmueble en cuestión, no es menos cierto que la habilitación para proceder a la extinción de la comunidad por esa vía procede de aquella. En este caso, del mandamiento presentado resulta que no figuran como demandados, ni en el mandamiento ni en el decreto de adjudicación contenido en éste, determinados titulares registrales, obstáculo que surge del Registro y que es objeto de calificación registral, por ello la solicitud de que se acompañe la sentencia como documento complementario está justificada a fin de examinar si de sus antecedentes y fundamentos resulta acreditada la condición de causahabientes de los titulares registrales de los demandados.

En nuestro ordenamiento no existe duda sobre la equivalencia de valor jurídico de la firma electrónica y la firma manuscrita como ya ha señalado este Centro Directivo desde la Resolución de 1 de octubre de 2015 reiterada por otras posteriores, pero, en contra de lo interpretado por el recurrente no es ese el sentido del defecto consignado en la nota de calificación. En contra de la afirmación del recurrente, expone el registrador en su informe que lo que se presentó junto con el mandamiento para su calificación fue una mera fotocopia de la sentencia, junto con un escrito de la abogada doña V. V. C. La citada fotocopia se aportó sin código seguro de verificación que permitiera verifi-

car la autenticidad de su contenido motivo por el que en la nota de calificación dichos documentos no fueron tenidos en cuenta.

De la documentación presentada no resulta de forma indubitada la sucesión de los titulares registrales que se dicen fallecidos. En este sentido, tampoco puede admitirse lo que se presenta como escrito de demanda pues, en este caso, no reúne ninguno de los requisitos que pudieran aseverar su validez, siendo un mero documento privado, sin perjuicio de que pudiera testimoniarse judicialmente para que quedara acreditado que es el escrito de demanda presentado ante el Juzgado. Pero, aun en este supuesto, deberían ser objeto de presentación para su calificación e inscripción las escrituras de partición previas, no inscritas, que se señalan como título de los demandados. De esta forma quedará debidamente restablecido el tracto y la correcta intervención en el procedimiento de los titulares registrales. Esta es la forma de proceder para la rectificación del Registro conforme al artículo 40.

III.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).

Registro de Hoyos.

OBLIGACIONES FISCALES: CONTROL POR EL REGISTRADOR.

Se analiza el alcance del cumplimiento de los requisitos fiscales para inscribir una herencia causada en 1998.

El artículo 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales. La inadmisión de los documentos inscribibles en los registros públicos si no se acreditara el cumplimiento fiscal del contribuyente, constituye una de las medidas establecidas por el legislador en orden a evitar el fraude fiscal y garantizar el cumplimiento por los sujetos pasivos de la obligación de presentación que les impone el artículo 29.2.c) de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria, así como añade la obligación para el registrador del archivo de los justificantes (artículos 256 Ley Hipotecaria y 51.13.a y 410 del Reglamento Hipotecario). La decisión del registrador de suspender la calificación del documento por falta de liquidación del Impuesto es susceptible de ser recurrida.

En el caso de este expediente, el pago ha quedado debidamente acreditado, no siendo admisible el argumento de la registradora referente a que deba ser el mismo documento el que se liquide y se presente a inscripción. Al modelo 650 deberá acompañarse original y copia simple de la escritura de aceptación de herencia, o en su defecto, el inventario de bienes y herederos, por duplicado, en el que se señalen los datos identificativos del causante y los herederos, la designación de un domicilio a efectos de notificaciones, relación detallada de los bienes y derechos objeto de la herencia con expresión del valor de los mismos a la fecha de fallecimiento, así como de las cargas, deudas y gastos cuya deducción se solicita. En este supuesto se presentó instancia comprensiva de los anteriores presupuestos y ahora se presenta instancia en la que el hijo afirma ser heredero único y acredita mediante los documentos relacionados, el pago del Impuesto. No habiendo señalado la registradora duda alguna en cuanto a esta circunstancia y en cuanto al hecho imponible liquidado, procede recovar el defecto.

Esta Dirección General ha declarado que el cierre registral no puede quedar

salvado por presentación ante Administración distinta a la territorialmente competente (vid. Resolución de 18 de febrero de 2016, entre otras). Pero, en el momento en que se produjo la autoliquidación de este expediente, 21 de enero de 1998, esta norma no estaba vigente y conforme se ha dicho, a efectos de proceder a la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, ha quedado debidamente acreditada la liquidación del Impuesto, además la instancia comprensiva de los bienes se presentó también en la Oficina Liquidadora de Hoyos, lo que originó que la citada oficina liquidadora, tuviera cumplido conocimiento de la sucesión y pudiese actuar conforme a la legislación entonces vigente.

III.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).

Registro de Illescas nº 1.

OPCIÓN DE COMPRA CON PACTO COMISORIO PROHIBIDO.

Se rechaza la inscripción de un contrato de opción por incurrir en la figura del pacto comisorio y no introducir ninguna de las cautelas que la jurisprudencia ha previsto para su admisibilidad.

Como ha señalado el registrador, la obligación de transmitir determinados derechos de crédito, contenida en el contrato privado que por el título calificado se eleva a público no es inscribible, todo ello de acuerdo con el artículo 9 del Reglamento Hipotecario que establece de forma clara lo siguiente: «No son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores, ni en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en cada uno de estos casos se inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento o se tome anotación cuando proceda, de conformidad con el artículo 42 de la Ley».

El pacto comisorio, configurado como la apropiación por el acreedor de la finca objeto de la garantía por su libérrima libertad ha sido siempre rechazado, por obvias razones morales, plasmadas en los ordenamientos jurídicos, al que el nuestro nunca ha sido ajeno, bien como pacto autónomo, bien como integrante de otro contrato de garantía ya sea prenda, hipoteca o anticresis (artículos 1859 y 1884 del Código Civil), rechazo que se patentiza además en la reiterada jurisprudencia sobre la materia tanto del Tribunal Supremo como de este Centro Directivo. No es menos cierto que, como ya admitió este Centro en las Resoluciones de 26 de diciembre de 2018, 28 de enero y 27 de octubre de 2020 y 15 de marzo de 2021, deben admitirse aquellos pactos o acuerdos que permitan un equilibrio entre los intereses del acreedor y del deudor, evitando enriquecimientos injustos o prácticas abusivas, pero que permitan al acreedor, ante un incumplimiento del deudor, disponer de mecanismos expeditivos para alcanzar la mayor satisfacción de su deuda. Por ello -se añade- podría admitirse tal pacto siempre que concurren las condiciones de equilibrio entre las prestaciones, libertad contractual entre las partes y exista buena fe entre ellas respecto del pacto en cuestión; si bien para poder admitir la validez de dichos acuerdos se deberá analizar cada caso concreto y atender a las circunstancias concurrentes, ya que sólo mediante un análisis pormenorizado de cada supuesto se podrá determinar la admisibilidad, o inadmisibilidad, del

pacto en cuestión. Por otra parte, es indudable que, de ser aplicable la legislación sobre consumidores y usuarios, procedería un enfoque radicalmente distinto de la cuestión, dadas las medidas tuitivas que respecto de los deudores y en relación con la ejecución de la hipoteca establecen normas imperativas.

A la vista del referido estado de la cuestión –en los ámbitos doctrinal, jurisprudencial y también legislativo–, debe afirmarse que la prohibición del pacto comisorio pierde su razón de ser cuando la realización de la cosa ofrecida en garantía –cualquiera que haya sido la vía seguida– se efectúe en condiciones determinantes de la fijación objetiva del valor del bien, y no haya comportado un desequilibrio patrimonial injusto para el deudor.

En el presente caso, a diferencia de los supuestos de pacto marciano admitidos por este Centro Directivo, no se regula con extensión alguna un procedimiento en el que se intente dar estricto cumplimiento a lo prevenido en la citada doctrina y jurisprudencia sobre esa figura; el procedimiento de valoración del bien no es objetivo. En definitiva, analizando la transcrita estipulación de la escritura objeto de calificación, se comprueba que no encaja en los esquemas conceptuales del denominado pacto marciano y no se ajusta a los parámetros antes enunciados para admitir su validez.

III.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).

Registro de Tomelloso.

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS.

Se recuerda las diferentes clases de prohibiciones de disponer u sus efectos respecto de actos dispositivos.

En relación con la naturaleza y alcance de las distintas modalidades de prohibiciones de disponer, de acuerdo con la doctrina reitera de este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los «Vistos»), se han de distinguir dos grandes categorías: – Las prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil, tratan de satisfacer intereses básicamente privados: Por ello, prevalece la finalidad de evitar el acceso al Registro del acto dispositivo realizado por quien carece de poder de disposición para ello al no habersele transmitido la facultad dispositiva. En consecuencia, si cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitado su poder de disposición el acto fue válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, aunque se entiende que la inscripción del acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse. Es esta una solución que se puede denominar ecléctica. – Las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición. No cabe duda que tanto en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado

por alto. Y es que en estas últimas la prohibición de disponer no trata de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando la facultad dispositiva del mismo, cual ocurre con las voluntarias, sino que tiende a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal.

El mismo artículo 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, ya establece que el recurso contra la medida de prohibición de disponer se dirige a la Administración Tributaria y que la misma podrá acordar el levantamiento del embargo o de la anotación de la prohibición en determinados supuestos por ella apreciados. Es por ello que, para poder inscribir la aportación de los inmuebles, los interesados deberán solicitar el levantamiento de la prohibición de disponer.

III.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).

Registro de Madrid nº 16.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD: ORDEN DE DESPACHO DE DOCUMENTOS.

Por un lado se recuerda que es posible recurrir la decisión de suspender la calificación de un documento, conforme al art. 255 LH. Igualmente, se señala que mientras esté vigente un asiento de presentación previo, no es posible calificar e inscribir un documento presentado con posterioridad.

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. Este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que la decisión del registrador, de suspender la calificación del documento, sí es susceptible de ser recurrida, pues se trata de una decisión acerca del destino del título que se presenta a inscripción, por lo que un mero principio de proscripción de la indefensión obliga a que este acto pueda ser objeto de revisión (véase, por ejemplo, las Resoluciones de 27 de abril y 29 de octubre de 2011).

Conforme al art. 17 LH, constando la vigencia de un asiento de presentación anterior de un título contradictorio, y la prórroga de dicho asiento por razón del recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del mismo, es claro que ha de quedar suspendida la calificación de fondo del título contradictorio con asiento de presentación posterior, en los términos y durante el plazo que resulta de los artículos que han quedado transcritos.

III.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 28 DE MARZO DE 2022).

Registro de Redondela-Ponte Caldelas.

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

Se trata de una inmatriculación del 205 en la que existen diferencias sustanciales entre la descripción recogida en el título previo y en el inmatriculador que justifican las dudas de la registradora.

La registradora funda sus dudas en la falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el título previo y en el inmatriculador, pues en el título previo se segrega y vende una finca, que procede de segregación de 233,68 metros cuadrados de otra finca, la cual se vende al causante de la herencia y en el título inmatriculador se dice que mide, según Catastro, 454 metros cuadrados, debiendo justificarse las modificaciones posteriores de las superficies de ambas fincas, matriz y segregada.

La fundamentación de una calificación negativa no puede limitarse a la simple constatación de que existe alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca en los títulos, sino que el registrador habrá de expresar, de modo motivado, que a su juicio no existe la identidad exigida por la Ley, o que, al menos, tiene dudas fundadas al respecto. Como declaró la Resolución de 10 de octubre de 2017, no es necesario que la identidad sea absoluta, sino que basta con una identidad razonable, derivada del hecho de que las similitudes descriptivas sean superiores a las discrepancias, y que con ello el registrador llegue a la conclusión de que es evidente de que se trata de la misma finca.

En el presente caso en el que la diferencia superficial es casi el doble que la inicial, procediendo la finca de segregación, en la que se supone que ya fue medida. Además, concurre en el presente caso, que tanto en la descripción del título previo, como en la descripción del título inmatriculador, se describe la parcela como un rectángulo perfecto, en el que los linderos Norte y Sur miden 18,40 metros; y, los linderos Este y Oeste miden 12,70 metros, lo que hace una superficie de 233,68 metros cuadrados, coincidente con el título previo, sin que conste en este expediente los datos de georreferenciación de la parcela. Por ello, parecen razonable las dudas de la registradora en la correspondencia de la descripción de la finca en el título previo, con el que pretende acreditarse la previa adquisición de la finca, con la realizada en el título inmatriculador, sin que ello pueda deberse a la sola actualización de la descripción al Catastro actual, lo que no puede acreditarse por notoriedad.

III.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 4 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Barcelona nº 18.

DOBLE VENTA: BUENA FE DEL ADQUIRENTE.

Se aplica la doctrina del TS a un caso en el que el segundo comprador reconoce en su título que la bien había sido vendido con anterioridad.

En la Sentencia número 759/2009, de 13 de noviembre, el Tribunal Supremo consideró aplicable el artículo 1473 del Código Civil en un caso –análogo al del presente recurso– en el que la primera compraventa no había llegado a consumarse por no haberse entregado el inmueble al comprador, a diferencia de la segunda compraventa, que incluso se llegó a inscribir en el Registro de la Propiedad. Por apreciar mala fe en el segundo comprador, concluyó que «aquél que inscribió sin la concurrencia de la buena fe no deviene propietario y si el que compró anteriormente de buena fe no recibió la entrega de la cosa, tiene derecho a que se le dé la posesión y a la elevación a escritura pública del contrato que celebró en documento privado, con la subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad deviniendo así en propietario». En esta misma Sentencia se afirma que la buena fe es aplicable al caso de la doble venta de inmueble contemplado en el párrafo segundo del artículo 1473 del Código Civil, aunque no la mencione.

En el caso del presente recurso es indudable que la compradora ahora recurrente reconoce tener conocimiento de que la participación indivisa objeto de la compraventa había sido ya vendida casi un año antes por el propietario poderdante. El hecho de que a la compradora se le reconoce legalmente el derecho de retracto de comuneros (artículo 1522 del Código Civil) no le autoriza para adquirir la participación indivisa vendida si no es mediante el ejercicio en tiempo y forma de aquel derecho, algo que en este caso no se acredita.

III.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 4 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Fuenlabrada nº 3.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

Se aplica la doctrina ya consolidada sobre el alcance e interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001.

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

En el presente caso es evidente que falta la congruencia del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades de representación acreditadas y el contenido de la escritura, pues aquél se refiere literalmente al «otorgamiento del Préstamo Hipotecario», cuando, en realidad, se trata de una escritura de cancelación de hipoteca.

III.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 4 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Bilbao nº 10.

ELEVACIÓN A PÚBLICO DE UN CONTRATO: REQUISITOS. DERECHO FORAL VASCO: TRONCALIDAD.

Se eleva a público un contrato por parte de la heredera del vendedor haciendo ciertos cambios y rectificaciones. Se hace una examen del alcance de la troncalidad en la venta de bienes troncales.

Ciertamente, es habitual en la elevación a público de documentos privados que haya ciertas discrepancias entre las expresiones que se vierten en el documento y las que resultan del otorgamiento de la escritura, pero lo esencial es que la voluntad de las partes quede expresada de forma cristalina en uno y otro. Ocurre en este expediente que los otorgantes del documento privado no son las mismas personas que ahora lo elevan a público, dado que se ha producido el fallecimiento de una de ellas e interviene la heredera universal del causante que suscribió el documento privado, de manera que, en principio, pendientes de resolverse los otros dos defectos señalados, en principio, se reúnen los requisitos personales y de capacidad necesarios para la novación del documento.

Del contenido de la escritura de elevación a público resulta de forma clara la voluntad de las partes de que se consume una compraventa de la vivienda y garaje objeto de la misma. En consecuencia, dado que ambos contratantes lo subsanan, y queda probada la verdadera causa del contrato –de compraventa–, sería inscribible la elevación a público del contrato en los términos en que está redactada la escritura. Con solo estos parámetros debería ser revocado el defecto.

El segundo de los defectos señalados está relacionado con el anterior, pues se objeta que si el contrato privado celebrado de reserva de vivienda y garaje es solo un contrato meramente obligacional, una vez que el concedente de la citada reserva ha fallecido, los bienes incluidos en este contrato de reserva en ningún momento han salido del patrimonio del fallecido y, por consiguiente, han pasado a formar parte del activo del caudal hereditario del causante porque en el citado contrato no se convino la transmisión de la propiedad de los mismos; es decir, que la vivienda y el garaje reservados pasan a ser parte de la herencia y, por tanto, con la aceptación de la herencia, los herederos adquieren la propiedad de estos bienes y, al mismo tiempo, adquieren la obligación de cumplir el contrato al que se obligó su causante. Este defecto también debe decaer, habida cuenta de las consideraciones anteriormente expuestas sobre la existencia de un verdadero contrato de compraventa que se ha elevado a público por la heredera universal, de modo que debe entenderse inscribible la escritura de formalización de dicho contrato privado, sin perjuicio de lo que luego se expondrá sobre la influencia de la troncalidad en la eficacia de la compraventa realizada.

El tercero de los defectos se refiere a una cuestión determinante para la resolución del recurso. Entiende la registradora que son los herederos tronqueros (y no la heredera universal, que no es tronquera) los llamados a la aceptación de la herencia de la vivienda y garaje reservados en el contrato privado y también ellos son quienes están obligados a transmitir estos bienes troncales. La cuestión es si el pariente tronquero, llamado en este concepto a un bien concreto, puede ser considerado como heredero. Por una parte, como bien ha razonado el notario autorizante en su informe, encaja dentro del término más amplio que la ley utiliza de sucesor y, en el esquema del Código Civil, con el de un legatario. Así, el artículo 660 de este cuerpo legal dispone: «Llámase heredero al que sucede a título universal, y legatario al que sucede a título particular». No parece, por tanto, casar con el concepto de heredero la persona que es llamada a suceder a otra en un bien concreto.

El nuevo Derecho foral vizcaíno altera el criterio tradicional de nulidad radical de los actos dispositivos mortis causa sobre bienes troncales a favor de extraños, que había sido atenuado por la jurisprudencia durante la vigencia de la legislación anterior. Ahora, el Derecho vasco otorga a los tronqueros una acción de anulabilidad sujeta a un plazo de caducidad de cuatro años. Es decir, no mediando ejercicio de la acción por el eventual tronquero, existe una delación a favor del instituido heredero, pues la viuda ha sido llamada como heredera universal, habiendo legado de otros bienes distintos del controvertido. A la heredera universal corresponde dar cumplimiento al contrato, por ser la única persona con llamamiento válido y eficaz también respecto de cualesquiera bienes, sin perjuicio de que los parientes tronqueros puedan ejercitar las acciones que les corresponden durante el plazo señalado.

A la vista de la normativa analizada, y especialmente del hecho de que plazo de ejercicio de la acción de los tronqueros se cuenta desde la inscripción de la enajenación en el Registro, debe concluirse que la presente transmisión es inscribible, sin perjuicio de que queda ser objeto de impugnación por los tronqueros mediante la acción –más propiamente rescisoria o resolutoria– que la ley les reconoce.

III.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 4 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Almería nº 3.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: ALCANCE Y ÁMBITO.

Se recuerda que el procedimiento del art 199 no permite rectificar la descripción de una finca colindante que tiene su base gráfica inscrita y está coordinada con Catastro.

Para resolver la primera cuestión, hay que traer a colación la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 20 de noviembre de 2019, que permitió la iniciación del expediente mediante instancia del interesado con firma legitimada notarialmente o extendida o ratificada ante el registrador a la que se acompaña certificación catastral, la cual puede obtener el registrador directamente de la Sede Electrónica del Catastro, bastando con que el interesado en su solicitud identifique la referencia catastral de la parcela cuya representación gráfica se corresponde con la finca registral. Ciertamente, la firma no está legitimada ante notario, o ante el propio registrador, pero es

un defecto cuya subsanación no presenta un grave inconveniente. Una vez subsanado, puede proceder a la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por lo que el defecto relativo a la denegación del asiento de presentación debe ser revocado, al no ser aplicable el artículo 420 del Reglamento Hipotecario, que se refiere a la inadmisión, como regla general del documento privado, pues puede obtenerse fácilmente por el registrador las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas que se pretenden coordinar con la finca registral 20.111, las cuales tienen la consideración de documento público administrativo.

Solo es posible que se practiquen asientos sobre la finca objeto del expediente, no sobre otra distinta, la cual no puede quedar afectada por la rectificación de la descripción, según la doctrina de esta Dirección General, por la que la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» solo puede configurarse como rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca, 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. Estando practicado el asiento de inscripción de la georreferenciación y coordinación gráfica con el Catastro de la finca registral 15.192, el mismo está bajo la salvaguardia de los tribunales y no puede modificarse más que por consentimiento de su titular registral, expresado en documento público, o mediante resolución judicial en procedimiento en el que el titular registral ha sido parte, por lo que en aplicación del artículo 199, procedería denegar la inscripción de la georreferenciación y su coordinación gráfica con el Catastro, por invadir finca colindante con georreferenciación inscrita. Pero, ello no es óbice para que el registrador inicie el expediente del artículo 199 y practique las notificaciones correspondientes a los colindantes, que les permita realizar las correspondientes alegaciones, que habrá de valorar, a los efectos de efectuar una calificación positiva o negativa.

III.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 4 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 3.

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

Se recuerda que el procedimiento del art 199 no permite rectificar la descripción de una finca colindante que tiene su base gráfica inscrita y está coordinada con Catastro.

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, el registrador afirma que no puede rectificarse la superficie de la finca segregada sin disminuir la superficie de la finca matriz al mismo tiempo, para no incurrir en una doble inmatriculación. Esta afirmación no puede ser compartida, pues los expedientes del Título VI de la Ley Hipotecaria tratan de lograr la concordancia de una finca registral con su realidad jurídica extrarregistral, sin que tengan que comprender la rectificación de la descripción de otras fincas. Afirma el registrador que, además de proceder de segregación, la finca matriz ha sido varias veces segregada, de modo que pudiera, incluso, no lindar con la matriz sino con otras parcelas segregadas del mismo origen e inscritas a favor de titulares distintos, duda que no resulta disipada en la tramitación del expediente en el expediente, máxime cuando la intervención de los titulares actuales ha sido exclusivamente a través de edicto publicado en «Boletín Oficial del Estado» y no por notificación efectiva o comparecencia personal. La afirmación no puede ser compartida. Además, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria contesta que la georreferenciación notificada no invade dominio público.

Por otro lado, con el fin de disipar las dudas del registrador, expresadas en la certificación inicial y lograr la inscripción, no puede el notario limitarse a practicar las notificaciones legalmente previstas, sino que ha de practicar pruebas y averiguaciones que desvirtúen tales dudas, como declaró la Resolución de 16 de julio de 2020. El hecho de que no haya habido oposición de colindantes no significa que el registrador no pueda objetar dudas sobre existencia de posibles negocios jurídicos o modificaciones de entidades hipotecarias que no han tenido acceso al Registro, como ha declarado la Resolución de 23 de febrero de 2021. Pero, no se ha acreditado en la calificación que haya una variación en la geometría de la parcela catastral coetánea con las imágenes que se visualizan en el visor GRAFCAN del Gobierno Canario, de los que se desprende que la construcción tiene la misma ubicación y morfología en la actualidad que la que tenía en 1994, pero no se incorpora información histórica de la parcela catastral para determinar si se ha variado la geometría de la finca, aumentando su extensión.

Por todo ello, se considera que las dudas expresadas no fueron fundamentadas con la debida claridad y precisión, pues no se advirtieron en la misma la existencia de alteraciones catastrales, que justifiquen una alteración del perímetro, forma y superficie de la finca inscrita, como exigió la Resolución de 17 de junio de 2020.

III.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 4 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Tomelloso.

PROHIBICIONES DE DISPONER: NATURALEZA, REQUISITOS Y EFECTOS.

Se aclara cuál es la naturaleza de las prohibiciones de disponer y sus efectos, desgranándose sus requisitos.

El Registrador tiene que denegar o suspender íntegramente el ingreso del documento si entiende que las cláusulas que no deben acceder al Registro inciden en el total contexto pactado por las partes, pero lo que no puede hacer es alterar su contenido y transformar inscribiendo lo que las partes no estipularon en la escritura pública. Debe recordarse, para los supuestos de inscripción parcial, que el principio de especialidad que impone la exacta determinación de la naturaleza y extensión del derecho que ha de inscribirse (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.6.a del Reglamento Hipotecario), de manera que dicha inscripción parcial solicitada no puede desnaturalizar el negocio que ha sido celebrado por las partes. No es necesaria dicha solicitud expresa cuando el defecto afecte sólo a alguna de las fincas (o a parte de la finca, o de su descripción) o derechos independientes objeto del negocio jurídico y no exista perjuicio para nadie, de modo que en tal caso podrá practicarse la inscripción parcial de oficio por parte del registrador respecto de esa finca –o parte de la misma o de su descripción– o derecho no afectada por el defecto.

La prohibición de disponer del artículo 170.6 de la Ley General Tributaria comprende por tanto una limitación del poder de disposición de los bienes de una sociedad en el caso de embargo al titular de las acciones o participaciones de la misma que ostente una situación de control efectivo en ella, con la finalidad de evitar una depreciación de dichas participaciones objeto de la traba de embargo y como medio de asegurar el pago de las obligaciones tributarias contraídas por el titular de los títulos representativos del capital social, algo que no quedaría garantizado en caso de admitirse la inscripción de la aportación debatida toda vez que la prohibición de disponer, dejaría de ser efectiva en cuanto a la citada transmisión del inmueble aportado.

III.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 4 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Vigo nº 6.

REQUISITOS FISCALES: PLUSVALÍAS.

Se aclara cuál es alcance de la declaración de inconstitucionalidad del cálculo de la base imponible de plusvalías.

La doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo.

En el supuesto de este expediente, el recurrente alega que la declaración de inconstitucionalidad y nulidad de los artículos de la Ley Reguladora de Haciendas Locales supone su expulsión del ordenamiento jurídico, dejando un vacío normativo sobre la determinación de la base imponible que impide la liquidación, comprobación, recaudación y revisión de este tributo local y, por tanto, su exigibilidad. El recurso no puede prosperar. Debe tenerse en cuenta que lo declarado nulo por la Sentencia es el sistema de cálculo de la base imponible del Impuesto, pero no el Impuesto mismo.

III.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Albaida.

BIENES GANANCIALES: LIQUIDACIÓN JUDICIAL.

Se considera no discutible en el procedimiento registral el carácter de los bienes que han sido inventariados en un procedimiento judicial como gananciales.

La liquidación de cualquier régimen económico-matrimonial que determine la existencia de una masa común de bienes y derechos sujeta a determinadas cargas y obligaciones puede llevarse a cabo, en defecto de acuerdo entre los cónyuges, por el procedimiento judicial regulado en el Capítulo II del Título II del Libro IV («de los procesos especiales») de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. artículo 806), en el que una de las operaciones esenciales es la formación del inventario de activo y pasivo de la sociedad de gananciales disuelta.

En el presente caso ha quedado probado que los derechos objeto de adjudicación tienen carácter ganancial, según sentencia firme, en un procedimiento con unos elementos de juicio mucho más amplios que los propios del procedimiento registral, y con intervención del titular registral, por lo que no hay obstáculo que impida la modificación del contenido del Registro (cfr. artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por ello, el defecto invocado por la registradora debe ser revocado.

III.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Brihuega.

HERENCIA: DESHERADACIÓN.

Se recuerda cómo acreditar quienes son los descendientes del desheredado que estos no existen, a los efectos del 857 CC.

El artículo 857 del Código Civil establece que «los hijos o descendientes del desheredado ocuparán su lugar y conservarán los derechos de herederos forzosos respecto a la legítima». Por ello, según doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 3 de octubre de 2019 y 28 de enero de 2021), es necesario que se acredite -mediante acta de notoriedad o cualquier otro medio de prueba admitido en derecho- quiénes son esos hijos o descendientes, manifestando expresamente que son los únicos; siendo necesaria su intervención en las operaciones de adjudicación de la herencia. Y, si el desheredado carece de descendientes, es necesario que se manifieste así expresamente por los otorgantes.

III.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Zaragoza nº 15.

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

Se analiza el diferente régimen de cancelación de la hipoteca por caducidad,

según sea convencional o legal.

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. No siempre es fácil decidir si, en el caso concreto. Si estuviéramos ante la caducidad convencional del mismo derecho de hipoteca, resultaría aplicable la norma del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que posibilita la cancelación de la hipoteca cuando la extinción del derecho inscrito resulte del título en cuya virtud se practicó la inscripción.

Y, por otro lado, está la llamada caducidad legal, que se basa en el transcurso de los plazos determinados por la Ley y que tiene lugar si no se ha pactado esa caducidad convencional, contemplada en los arts. 82 y 210 LH. En el caso objeto de este expediente, existe inscrita una hipoteca en garantía de un préstamo cuyo plazo final de vencimiento era el día 5 mayo de 2008. Los recurrentes solicitaron la cancelación de la hipoteca por el transcurso de cinco años «desde el fin del plazo de ejercicio» a tenor del párrafo primero del apartado octavo del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria, referido a la cancelación de las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica. Sin embargo, la cancelación de las hipotecas por caducidad tiene previsto un régimen especial en los artículos 82.5.o y 210.1.8.a, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria que ha quedado expuesto en el punto anterior.

III.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 4.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DESVINCULACIÓN OB REM.

Se concluye que no es necesaria licencia administrativa para acordar la desvinculación de elementos privativos.

En primer lugar, debe este Centro Directivo recordar que la vinculación «ob rem» de dos fincas no supone sino la determinación de la unidad de destino jurídico y económico entre las mismas, fundada en el principio de autonomía de la voluntad, en consideración a circunstancias económicas y funcionales. Debe reconocerse, por tanto, la plausible desvinculación posterior en caso de desaparición de la finalidad perseguida.

El objeto de controversia se circunscribe en determinar si es necesaria una nueva licencia administrativa cuando, en la licencia original, se refería a la vinculación de las fincas objeto del título calificado. En el presente expediente, sin embargo, la vinculación no es circunstancia condicionante de la concesión de la licencia. Por último, debe recordarse que la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su artículo 330, establece las actuaciones sujetas a previa licencia urbanística municipal mediante un listado cerrado o de «números clausus», que

no debe ser objeto de interpretación extensiva, y que concluye con un apartado letra «u», o cláusula de cierre, referido a «cualquier otra actuación que en la presente ley se someta al régimen de licencia urbanística».

III.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Caravaca de la Cruz.

AGUAS: USO PRIVATIVO.

Se señalan los requisitos para inscribir un aprovechamiento privativo de aguas públicas.

Existen diferentes situaciones jurídicas relativas al agua que se configuran o reconocen en la nueva Ley de Aguas, a fin de considerar su posible inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme a su naturaleza y estructura respectivas. En el supuesto al que se refiere el presente recurso se trata de un aprovechamiento de una hora de riego del río (...), por lo que debe calificarse como un uso privativo de aguas públicas (cfr. artículo 52 y concordantes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio) por lo que procede la aplicación de la disposición transitoria primera del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Tanto en el supuesto de primeras como de segundas inscripciones, será imprescindible acompañar al título o documento principal en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción (cfr. artículo 33 del Reglamento Hipotecario), el complementario consistente en la certificación del organismo de cuenca o administración hidráulica de Comunidad Autónoma competente en la correspondiente cuenca intracomunitaria, quedando legalizadas mediante la inscripción en el Registro de Aguas.

III.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 15 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Granada nº 2.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: NORMATIVA ANTERIOR AL ART. 98 DE LA LEY 24/2001. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TÍTULOS INTERMEDIOS NO INSCRITOS.

Por un lado se recuerda el régimen aplicable a la expresión de la representación en las escrituras públicas antes de la vigencia del art. 98 Ley 24/2001. Si faltan títulos intermedios que no han accedido al Registro es preciso aportarlos o acudir al procedimiento de reanudación del tracto.

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, y ello por aplicación del principio de independencia en ese ejercicio de su función.

La doctrina actual del juicio de suficiencia, que la recurrente detalla en su escrito de interposición, no es aplicable a este supuesto, precisamente por el hecho de que por razón de la fecha de otorgamiento de la escritura calificada (2 de febrero de 1993), el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, no era aplicable por la sencilla razón de que no había entrado en vigor. Pues bien, hay que tener en cuenta que, conforme a la redacción de los artículos 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial entonces vigente, el notario debía insertar en el cuerpo de la escritura o incorporar a ella, originales o por testimonio, las certificaciones o documentos fehacientes que acreditaran la representación legal o voluntaria de quien compareciera en nombre de otro. También se admitía que de tales documentos acreditativos de la representación se insertara lo pertinente, debiendo añadir que en lo omitido no existía nada que desvirtuara lo transcrito o testimoniado; y, asimismo, se permitió según tal regulación reglamentaria «reseñar en la matriz los documentos de los que resulta la representación, haciendo constar que se acompañarán a las copias que se expidan», sin necesidad de su inserto ni de su incorporación. Al tratarse de un poder no inscrito (y, por tanto, no ser aplicable la presunción de exactitud y validez de los asientos del Registro –cfr. artículo 20 del Código de Comercio–), es necesario que se indiquen no sólo los datos relativos a la persona otorgante del poder sino también título representativo que vincule a esta última con la sociedad, de modo que el registrador pueda comprobar la existencia y vigencia de dicho poder.

Como ya señalara la Resolución de 18 de septiembre de 1989, no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro tan sólo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente. Es cierto que este poder se presume a todos los efectos legales (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), cuando así resulta del contenido tabular (y dicha presunción puede, mediante el juego del artículo 34 de la misma ley determinar el mantenimiento de la adquisición aun cuando fuera inexacta), pero el registrador debe calificar no sólo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del título presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien puede ser favorecido por ella. Como afirma el registrador en su calificación, si no es posible acreditar el consentimiento de todas las referidas personas, cabe acudir por los últimos adquirentes al expediente notarial para la reanudación del tracto sucesivo registral interrumpido.

III.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Alcalá la Real.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: FORMA DE HACER LAS NOTIFICACIONES.

Se aplica la doctrina del TC y la letra vigente de la LEC para determinar la forma de hacer las notificaciones al ejecutado.

En efecto, como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (vid. re-

soluciones citadas en los «Vistos») la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia «erga omnes» de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión, de forma que debe resultar el cumplimiento de los trámites legalmente previstos en cuanto a la forma de citación del titular registral y sus causahabientes.

Entrando en el fondo del recurso, el artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil regula específicamente la forma en que debe efectuarse el requerimiento en el caso de ejecución hipotecaria. Parece pues evidente que la notificación y requerimiento de pago al deudor ha de realizarse, en primer lugar, en el domicilio que aparezca vigente según el Registro. No obstante, la dicción literal de la ley, la notificación mediante edictos fue considerada por nuestro Tribunal Constitucional como un mecanismo excepcional al que sólo cabe recurrir cuando se hubieran agotado todas las posibilidades de notificación personal. En aplicación de esta doctrina, la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, dio nueva redacción al artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (redacción que entró en vigor el día 15 de octubre de 2015), señalando: «Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164».

El registrador entiende que, si la notificación se ha efectuado fuera del domicilio señalado en el Registro, debe hacerse personalmente. Sin embargo, tratándose del requerimiento judicial, si la notificación se realiza fuera del domicilio señalado en la escritura y en el Registro, procede, como se ha dicho, que por la oficina judicial se realicen las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, habilitándose en último extremo la notificación por edictos. En efecto, lo señalado en el citado artículo 686.3 debe completarse, con las salvedades correspondientes, con lo dispuesto en el artículo 161.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

III.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Jaén nº 3.

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.

Se admite la acreditación del pago del impuesto aunque no se aporta la carta de pago, teniendo en cuenta la antigüedad de la autoliquidación.

Se excluye el acceso al Registro de la Propiedad y se impone al registrador el deber de comprobar, para la admisión del documento, el previo cumplimiento de las obligaciones tributarias a que pudiera estar sometido el acto o contrato que pretenda acceder al Registro, permitiéndose únicamente antes de que se verifique la presentación en la oficina fiscal, conforme a lo dispuesto en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, la práctica del asiento de presentación, suspendiendo en tal caso la calificación y la

inscripción, con devolución del título presentado, a fin de satisfacer el Impuesto correspondiente o, en su caso, alegar ante la autoridad fiscal la no sujeción o exención del Impuesto de los actos contenidos en el documento presentado. La decisión del registrador de suspender la calificación del documento por falta de liquidación del Impuesto es susceptible de ser recurrida.

En el supuesto de este expediente, debe tenerse en cuenta que la escritura calificada se ha presentado a autoliquidación ante la Administración Tributaria competente; según consta en su primer folio y, si bien no se acompaña el ejemplar de la carta de pago, fue autoliquidado el Impuesto e ingresadas las cantidades que figuraban en la citada autoliquidación. Por lo tanto, a efectos de proceder a la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, teniendo en cuenta además el tiempo transcurrido y la dificultad de recuperar las cartas de pago, ha quedado debidamente acreditada la liquidación del Impuesto y que la Administración Tributaria tuvo en su momento completo conocimiento de la existencia de la transmisión, cumpliendo el registrador su obligación de conservar la prueba de la presentación y pago mediante el archivo del contenido de la copia de la escritura en lo que resulte pertinente.

III.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Azpeitia.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO SEGUIDO CON QUIEN NO ES TITULAR REGISTRAL.

Se confirma la denegación de una anotación preventiva por no ser demandado el titular registral.

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, de lo contrario surge un obstáculo del mismo Registro que impide que se proceda como se solicita, incluso aunque se haya instado la petición por un organismo judicial, sin que ello suponga, en ningún caso, una vulneración de los artículos 117 y 118 de la Constitución.

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.

No cabe en el procedimiento registral la extensión de los efectos de las medidas acordadas a titulares registrales que no han sido parte ni han estado emplazadas en el procedimiento, sin que las mismas tengan oportunidad de alegar lo que a su derecho convenga. En consecuencia, procede desestimar el recurso interpuesto. Esta conclusión desestimatoria no puede verse enervada por las alegaciones del recurrente, referidas a la identidad subjetiva en la composición del capital de la sociedad mercantil

titular registral de las fincas, todo ello con arreglo a la detallada relación de los antecedentes de hecho que se hace en el escrito de interposición del recurso.

III.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Éibar.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO SEGUIDO CON QUIEN NO ES TITULAR REGISTRAL.

Se confirma la denegación de una anotación preventiva por no ser demandado el titular registral.

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, de lo contrario surge un obstáculo del mismo Registro que impide que se proceda como se solicita, incluso aunque se haya instado la petición por un organismo judicial, sin que ello suponga, en ningún caso, una vulneración de los artículos 117 y 118 de la Constitución.

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.

No cabe en el procedimiento registral la extensión de los efectos de las medidas acordadas a titulares registrales que no han sido parte ni han estado emplazadas en el procedimiento, sin que las mismas tengan oportunidad de alegar lo que a su derecho convenga. En consecuencia, procede desestimar el recurso interpuesto. Esta conclusión desestimatoria no puede verse enervada por las alegaciones del recurrente, referidas a la identidad subjetiva en la composición del capital de la sociedad mercantil titular registral de las fincas, todo ello con arreglo a la detallada relación de los antecedentes de hecho que se hace en el escrito de interposición del recurso.

III.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Bergara nº 1.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO SEGUIDO CON QUIEN NO ES TITULAR REGISTRAL.

Se confirma la denegación de una anotación preventiva por no ser demandado el titular registral.

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, de lo contrario surge un obstáculo del mismo Registro que impide que se proceda como se solicita, incluso aunque se haya instado la petición por un organismo judicial, sin que ello suponga, en ningún caso, una vulneración de los artículos 117 y 118 de la Constitución.

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.

No cabe en el procedimiento registral la extensión de los efectos de las medidas acordadas a titulares registrales que no han sido parte ni han estado emplazadas en el procedimiento, sin que las mismas tengan oportunidad de alegar lo que a su derecho convenga. En consecuencia, procede desestimar el recurso interpuesto. Esta conclusión desestimatoria no puede verse enervada por las alegaciones del recurrente, referidas a la identidad subjetiva en la composición del capital de la sociedad mercantil titular registral de las fincas, todo ello con arreglo a la detallada relación de los antecedentes de hecho que se hace en el escrito de interposición del recurso.

III.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).

Registro de San Sebastián nº 2.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO SEGUIDO CON QUIEN NO ES TITULAR REGISTRAL.

Se confirma la denegación de una anotación preventiva por no ser demandado el titular registral.

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, de lo contrario surge un obstáculo del mismo Registro que impide que se proceda como se solicita, incluso aunque se haya instado la petición por un organismo judicial, sin que ello suponga, en ningún caso, una vulneración de los artículos 117 y 118 de la Constitución.

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.

No cabe en el procedimiento registral la extensión de los efectos de las me-

didas acordadas a titulares registrales que no han sido parte ni han estado emplazadas en el procedimiento, sin que las mismas tengan oportunidad de alegar lo que a su derecho convenga. En consecuencia, procede desestimar el recurso interpuesto. Esta conclusión desestimatoria no puede verse enervada por las alegaciones del recurrente, referidas a la identidad subjetiva en la composición del capital de la sociedad mercantil titular registral de las fincas, todo ello con arreglo a la detallada relación de los antecedentes de hecho que se hace en el escrito de interposición del recurso.

III.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).

Registro de La Palma del Condado.

HERENCIA: ACEPTACIÓN POR EL TUTOR DE UNO DE LOS HEREDEROS.

Se analiza la elevación a público e un contrato de compra con intervención de un tutor representando a uno de los herederos.

Es cierto que, como expresa el registrador en su calificación, este Centro Directivo, en el caso analizado en Resolución de 1 de junio de 2012, respecto de una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa otorgada, entre otros intervinientes, por la tutora de uno de los hijos herederos del vendedor fallecido, afirmó que, al implicar aceptación tácita de la herencia (conforme a lo dispuesto en el párrafo cuarto del artículo 999 del Código Civil), era aplicable el apartado cuarto del artículo 271 del Código Civil (en su redacción entonces vigente; actual artículo 287.5.o rel. 224), si bien el defecto quedaría subsanado mediante la correspondiente declaración de la tutora en documento público en el sentido de realizar la aceptación a beneficio de inventario en nombre del incapacitado, teniendo en cuenta que ello es posible dadas las especialidades de una aceptación tácita y de tratarse de un acto debido, sin necesidad – si se subsanase de ese modo– de la autorización judicial.

No obstante, el presente caso es diferente; primero, porque no se trata de un caso de aceptación tácita de la herencia, sino que, como ha quedado expuesto, la tutora –como acto necesario para la elevación a público que se formaliza– acepta expresamente la herencia deferida en favor del tutelado; y, segundo, porque en este caso hay un pronunciamiento judicial por el que se autoriza dicha elevación a público de compraventa.

III.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Madrid nº 11.

OBRA NUEVA: LICENCIA DE EDIFICACIÓN.

Se concluye que la licencia de edificación no es sustituible por una declaración responsable y la de primera ocupación, que sí lo es.

Resulta indubitado que para inscribir una obra nueva en el Registro de la Propiedad debe acompañarse el acto de conformidad, autorización o aprobación administrativa que exige el artículo 28 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. De la literalidad de dicho precepto, resulta que el acto de la Administración debe ser expre-

so, sin que quepa una declaración responsable en su lugar. Como se ha señalado, otro requisito distinto del anterior, según resulta de la propia Ley y de reiterada doctrina de este Centro Directivo, es la licencia de uso o de primera ocupación que también se exige para practicar la inscripción y que, como prevé el citado artículo 28, sí puede ser sustituida por una declaración responsable si así lo admite la legislación aplicable. En este caso, la legislación aplicable es la de la Comunidad Autónoma de Madrid, que regula un régimen de declaración responsable para el inicio de actividades económicas que viene a sustituir a la licencia de uso. Pero esa declaración no excluye la necesidad de que también haya un expreso acto de conformidad, autorización o aprobación administrativa para inscribir la obra en el Registro, por exigencia del artículo 28 de la Ley del Suelo.

Aunque el procedimiento del caso aquí discutido se tramitó antes de la entrada en vigor de la modificación operada en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2001 por la Ley 1/2020 de 8 de octubre, rigiéndose, por tanto, por la normativa vigente en ese momento (véase su disposición transitoria única), no hay duda de que esta interpretación puede ampararse asimismo en la redacción del artículo 159.5 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid tras la referida reforma, que dispone que «la comprobación de la conformidad de la actuación con la normativa aplicable en los términos antes indicados resultará en la emisión por el ayuntamiento del correspondiente acto de conformidad cuando ello fuera necesario a los efectos previstos en el artículo 28.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana».

Como ha señalado la doctrina, es cierto que el legislador estatal no ha incorporado en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana una enumeración positiva de los supuestos sometidos a declaración responsable, como mecanismo para el aseguramiento de las condiciones básicas de igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad ex artículo 149.1.11.a de la Constitución Española, al carecer de competencia para ello. Pero sí incorpora una delimitación negativa de los mismos, al establecer determinados supuestos donde se requiere de forma necesaria la tramitación del procedimiento de otorgamiento de licencia, conformidad o autorización, respecto del que establece el sentido negativo del silencio -cfr. artículo 11.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana-. Esto supone para las Comunidades Autónomas un límite infranqueable de supuestos que necesariamente deben estar articulados sobre la figura de control ex ante justificado en razones como la seguridad, salubridad, ambientales o en la afección a intereses de terceros. En el caso de las obras de edificación, como se ha expuesto, se trata de uno de los supuestos que, con carácter básico, el legislador estatal determina sujetos necesariamente a un acto expreso de autorización, conformidad o aprobación administrativa siendo la respectiva legislación autonómica a la que corresponde concretar esa forma de intervención que será tramitada y resuelta por los órganos municipales competentes.

Al amparo de lo señalado anteriormente y sin entrar a valorar los argumentos y la interpretación de las sentencias invocadas por la recurrente que anulan las Resoluciones de este Centro Directivo de 26 de febrero y 28 de septiembre de 2018, resulta que, de acuerdo con el artículo 28 de la Ley de Suelo, es preciso distinguir entre la denominada licencia de obras, que no puede ser sustituida por una declaración responsable, y la licencia de uso, que sí puede serlo.

III.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).**Registro de Bilbao nº 8.****HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR.**

En la partición por contador partidor no es precisa la intervención de los herederos ni de los legitimarios.

La partición realizada por el contador-partidor no requiere el consentimiento de los herederos, aunque sean legitimarios, siempre que actúe dentro de sus funciones, las cuales no se alteran por la comparecencia de alguno de los herederos, ni siquiera por la concurrencia de todos ellos si el testador hubiera ordenado la intervención del contador-partidor incluso existiendo un acuerdo de los herederos respecto de la forma de realizar la partición. Por otra parte, la restrictiva expresión «la simple facultad de hacer la partición» que contiene el artículo 1057 del Código Civil se interpreta con flexibilidad, de suerte que se incluyan entre las facultades del contador-partidor aquellas que hayan de ser presupuesto para el desempeño de esa función de contar y partir. En este sentido debe entenderse que puede proceder a liquidar junto con el cónyuge viudo la disuelta sociedad de gananciales, a inventariar y valorar los bienes relictos y fijar, cuantificándolos, los derechos de los interesados sobre la masa relictas, con sujeción al testamento y la ley, aceptando por tanto las disposiciones del testador por las que dé por pagados de sus derechos legitimarios a sus herederos forzosos o aquellas por las que ordene que del haber correspondiente a los legitimarios se descuente lo que en vida han percibido estos del testador.

Las particiones realizadas por el contador-partidor, al reputarse como si fueren hechas por el propio causante, son por sí solas inscribibles, sin necesidad de la aprobación de los herederos o legatarios, por lo que en principio causan un estado de derechos que surte todos sus efectos mientras no sean impugnadas. Desde la Resolución de 24 de marzo de 2001, cuya doctrina ha sido reiterada en numerosas otras de este Centro Directivo (vid. «Vistos»), no puede mantenerse el defecto de falta de consentimiento de los herederos legitimarios, cuando la partición ha sido otorgada por el contador-partidor designado por el testador; y esta partición es válida mientras no se impugne judicialmente.

La causante dispone en su testamento que las donaciones efectuadas con anterioridad a aquél a favor de sus hijos tendrán todas el carácter de no colacionables y se atribuye a los contadores-partidores solidarios «las más amplias facultades, incluso las del artículo 1057 del Código Civil, pago de legítimas en metálico y entrega de legados y las de realizar cualquier acto o negocio de disposición de toda clase y naturaleza». Pero, frente a lo que afirma el registrador, no puede entenderse que la operación de «colación» que realiza la contadora-partidora contradiga lo ordenado por la testadora sobre el carácter no colacionable de las donaciones referidas; y ello porque, como manifiesta expresamente la contadora-partidora, esa operación denominada con cierta impropiedad como «colación» no es sino la mera computación de tales donaciones a los únicos efectos de la fijación de las legítimas, conforme a lo establecido en el artículo 818 del Código Civil, y no debe confundirse con la colación a que se refieren los artículos 1035 y siguientes del mismo Código que es, precisamente, la que es objeto de dispensa por la testadora.

III.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).**Registro de Gérgal.****OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: ACREDITACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD POR CERTIFICACIÓN CATASTRAL.**

Para usar la certificación catastral como medio de acreditación de la antigüedad de la edificación es preciso que la parcela catastral resulte coincidente con la finca en los términos previstos en el art. 45 TRLC.

Para resolver el presente recurso hay que traer a colación la doctrina de la Resolución de 10 de marzo de 2012, reiterada en la de 22 de diciembre de 2021, en el sentido de entender que la acreditación de la antigüedad de la obra a través de la certificación catastral se despliega en un doble aspecto: en relación con la construcción que se declara y en relación con la parcela sobre la que ésta se asienta. Para ello es necesario realizar una previa operación de correspondencia de la referencia catastral con la finca registral, que se regula en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Y cuando hay un cambio en la naturaleza y datos descriptivos de una finca inscrita, no pueden acreditarse tales extremos mediante la simple aportación de una certificación catastral referida a una parcela que en nada se asemeja a la finca inscrita, sin perjuicio de que pueda acceder la edificación al Registro si se acredita por otros medios su antigüedad en los términos previstos en los artículos 28.4 de la Ley de Suelo y 52 del Real Decreto 1093/1997, y siempre que resulte justificado que las coordenadas de la edificación se encuentran ubicadas en la finca registral, como exige el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

III.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).**Registro de Santa Fe nº 2.****PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

Para rectificar la superficie de una finca resultante de una reparcelación es necesario rectificar el título original, a menos que el registrador no albergue dudas de 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.

Como ha declarado la Resolución de este Centro Directivo de 19 de diciembre de 2019, para rectificar la descripción de una finca resultante de un expediente administrativo de reorganización de la propiedad se exige la rectificación del título original o la previa tramitación del expediente administrativo correspondiente. Ahora bien, dice la Dirección General que debe admitirse la rectificación, sin cumplir tales exigencias,

cuando no exista duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación. Pero, en el presente caso, la inscripción de la representación gráfica ahora pretendida significaría inscribir una reordenación del territorio distinta de la que fijó la reparcelación.

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 documentación técnica que acredita la nueva ordenación de las fincas resultantes de reparcelación.

III.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Luarca.

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

Las dudas alegadas por el registrador para denegar la inscripción de la base gráfica han de estar suficientemente fundadas.

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 georreferenciación de la finca es circunstancia necesaria de la inscripción, al producirse una reordenación del terreno de dos fincas registrales, mediante la segregación de una parte de una y su posterior agrupación a otra, conforme al artículo 9.a), primer párrafo, de la Ley Hipotecaria. En la tramitación del expediente, la oposición del colindante no pone de manifiesto de forma evidente un

conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas. Además el registrador ha de calificar acudiendo a su herramienta de calificación registral gráfica, homologada por la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016 y ha de fundar sus dudas, no solo en la oposición el colindante, sino también atendiendo al contenido del Registro y de lo que resulte de esta herramienta de calificación registral, superponiendo los archivos GML aportados con lo que resulte de la capa auxiliar de georreferenciaciones identificadas por el registrador, que resulten del contenido del Registro.

III.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).

Registro de La Seu d'Urgell

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

Las dudas alegadas por el registrador para denegar la inscripción de la base gráfica han de estar suficientemente fundadas.

Como ha declarado la Resolución de este Centro Directivo de 19 de enero de 2022, la finalidad del expediente del artículo 199 no es resolver una controversia, por lo que no hay trámite de prueba y la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, como indica la registradora en su nota de calificación.

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 la tramitación del expediente, la oposición del colindante revela de forma evidente un conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas. En el presente caso, la oposición del colindante no parece estar basada en el único intento de paralizar el expediente, por lo que ha de ser valorada por la registradora que ha de fundamentar y justificar las dudas en la identidad de la finca que determinen la denegación de la inscripción de la georreferenciación.

III.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Canjáyar.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD DESPUES DE LA STS 4 DE MAYO DE 2021.

Se reitera la doctrina ya expresada en Resoluciones anteriores sobre el funcionamiento de la caducidad de las anotaciones de embargo tras la STS de 4 de mayo de 2021.

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

También se había pronunciado esta Dirección General sobre los efectos que en cuanto a la duración y vigencia de la anotación de embargo tiene la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Sin embargo, la reciente Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, ha fijado la posición jurisprudencial definitiva en esta materia, modificando en parte el criterio de las anteriores sentencias, y recogiendo argumentos de esta Dirección General en aras de la seguridad jurídica.

En conclusión, el Tribunal Supremo -acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo- ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. Procede por tanto que este Centro Directivo se acomode a su vez a la doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil) antes citada.

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando se presenta en el Registro de la Propiedad el decreto de adjudicación, ya se había producido la caducidad de la anotación del embargo, y la caducidad de su prórroga, tanto si contamos el plazo de la prórroga desde la fecha de la anotación letra B, como si la contamos desde la fecha de expedición de la certificación de dominio y cargas.

III.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).**Registro de Oviedo nº 4.****PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO.**

Partiendo de la base de que el principio de legitimación solo ampara los datos de superficie en los casos del art. 10 de la LH, no cabe cancelar una inscripción de rectificación de superficie en cuanto afecte al titular de una hipoteca que no ha sido parte en el procedimiento judicial.

En cuanto al primer defecto, la necesidad de que consten las circunstancias personales de la demandante deriva además de la propia redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria al señalar entre los datos que deben constar en el asiento que se practique en virtud del título presentado el de la persona natural a cuyo favor se haga la inscripción. El artículo 51.9.a del Reglamento Hipotecario, en desarrollo del citado precepto legal, señala las circunstancias que deben reflejarse en la inscripción.

Respecto del segundo defecto, es doctrina de este Centro Directivo que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de ninguna manera, ya que lo contrario supondría extender sus consecuencias a quien no ha sido parte violando el principio de tutela judicial efectiva y en definitiva el artículo 24 de la Constitución. Para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores, cuando no estuviera vigente la anotación preventivamente de la demanda o ésta no se hubiera extendido, es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento. En el caso de que el procedimiento se haya entendido exclusivamente contra el adquirente cuya titularidad se anula, la sentencia sólo producirá efectos contra éste de conformidad con las reglas generales de nuestro ordenamiento (artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); pero no respecto del titular registral del derecho real de que se trate (en este caso hipoteca).

El principio de legitimación no se extiende a los datos de hecho, y especialmente al referente a la superficie de la finca, salvo que la georreferenciación de la misma se haya inscrito en los términos que resultan de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria. Que en el supuesto que motiva el presente expediente, la registración del exceso de cabida se verificó en el año 2003, sin que, evidentemente, se hubiera tramitado el expediente previsto en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria según redacción dada por Ley 13/2015, de 24 de junio. Desde la perspectiva estrictamente registral, aun y cuando el exceso de cabida y la superficie registrada no gocen del principio de legitimación registral, sin embargo, la superficie es un elemento de especial importancia descriptiva, hasta el punto que la Ley Hipotecaria regula procedimientos especiales para su rectificación, de tal modo que el titular registral de la hipoteca no puede verse afectado por una resolución judicial sin haber sido parte en el proceso, por lo que no puede procederse a la cancelación del asiento solicitado.

III.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Santiago de Compostela nº 2.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL: EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DE UNA BASE GRÁFICA.

Tras recordar cuales son los efectos que produce la inscripción de una base gráfica, se confirma la denegación de la presentación de una instancia privada que solicita la cancelación de una inscripción gráfica.

El recurso gubernativo no tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente», como podría ser la formulación de quejas sobre las supuestas deficiencias alegadas por el recurrente acerca del modo de efectuar notificaciones en procedimientos registrales ya concluidos y que culminaron en asientos registrales ya practicados.

El artículo 420 del Reglamento Hipotecario señala que los Registradores no extenderán asiento de presentación de «documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral», ni de «documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna». En el presente caso, el documento presentado es una mera instancia privada en la que se solicita la rectificación de una inscripción de georreferenciación ya practicada en una finca ajena.

En efecto, nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, que, dando cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

En el caso que nos ocupa, un interesado que no es titular registral de la finca en cuestión, por lo que no cumple con las exigencias del principio de legitimación ni el de tracto sucesivo registral, pretende que un asiento registral de georreferenciación de una finca ajena, que como ya se ha dicho está bajo la salvaguardia de los tribunales y se presume exacto y válido a todos los efectos legales, sea rectificado sin contar con el consentimiento del titular registral ni aportar sentencia firme recaída en procedimiento entablado contra dicho titular registral, y todo ello en abierta contradicción con los principios y preceptos esenciales del derecho registral que han quedado reseñados. En suma, es evidente que la instancia privada solicitando la cancelación o rectificación de una inscripción ya practicada en finca ajena es un documento que «por su naturaleza, contenido o finalidad no puede provocar operación registral alguna», por lo que el recurso contra la denegación de la práctica de su asiento de presentación ha de ser desestimado.

El registrador objeta que consultada la aplicación gráfica registral «(...) la representación gráfica que se pretende inscribir invade tanto el dominio público -pues se superpone con un camino colindante a la propia finca- como la representación gráfica

de la finca 54.991, previamente inscrita». Y por ello, dice, «resulta de manera palmaria y evidente la improcedencia» de la iniciación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Respecto de la primera objeción relativa a la posible invasión de dominio público, la nota de calificación no expresa ni detalla si esa supuesta invasión de un camino colindante resulta del contraste, en la aplicación gráfica registral homologada regulada en el artículo 9, entre la georreferenciación pretendida y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público, o si simplemente resulta de una apreciación visual al contrastarla con la capa de la ortofotografía. A falta de tal especificación, resulta más que probable que nos encontremos en la segunda hipótesis, por lo que no resultaría improcedente, sino plenamente procedente, iniciar la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En cambio, la segunda objeción, relativa a la invasión de una georreferenciación ya inscrita, sí ha de ser confirmada. Como se ha dicho más arriba, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (...) que se le oponga o sea incompatible». Y así lo confirma el artículo 199 ordenando que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita». Debe recordarse que el registrador practica o deniega inscripciones de georreferenciación de fincas registrales, pero no tiene competencias atribuidas para practicar o denegar alteraciones de inmuebles catastrales en la cartografía catastral, las cuales competen exclusivamente a las autoridades catastrales en base a los datos, documentos e información de que dispongan o se les aporten.

III.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Bilbao nº 13.

DERECHO FORAL VASCO: DATOS SOBRE EL CÓNYUGE Y EL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EN LAS ADQUISICIONES MORTIS CAUSA.

Siguiendo la línea de la Resolución de 2 de febrero de 2022, se recuerda la necesidad de expresar los datos del cónyuge y del régimen económico matrimonial en las adquisiciones mortis causa en el País Vasco.

Es cierto que este Centro Directivo, en sus Resoluciones de 27 de abril de 1999 y 16 de julio de 2009, ambas reiteradas por las de 5 de marzo de 2020 y 21 de septiembre de 2021 (así como la más reciente de 2 de febrero de 2022), ha afirmado que, en vía de principios, en la escritura de adjudicación de herencia aceptada pura y simplemente, siendo el heredero casado, no es necesario expresar el nombre de su cónyuge y su régimen económico-matrimonial.

No obstante, como ha puesto de relieve la reciente Resolución de 2 de febrero de 2022, la cuestión referente a la determinación de la ley aplicable a la sucesión, así como la determinación del régimen económico matrimonial legal en el ámbito del Derecho civil vasco, plantea gran complejidad, pues, tras la promulgación de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco. Debe tenerse en cuenta la diversidad de regímenes económico-matrimoniales legales supletorios existentes en el País Vasco, además de los problemas de derecho transitorio, como consecuencia de la promulgación

de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco. Ante esta complejidad se explica que el artículo 11 determine que en los instrumentos públicos que se otorguen en la Comunidad Autónoma del País Vasco se haga constar la vecindad civil vasca y la vecindad civil local del otorgante y, cuando pueda afectar a las disposiciones que se otorguen o sus efectos, también el régimen de bienes que rija su matrimonio o pareja de hecho.

En el presente supuesto, en el que la escritura de herencia se otorgó en Bilbao y la heredera manifiesta que tiene vecindad civil vasca, local de Getxo, y que está casada en régimen de separación de bienes, deben observarse las normas de los artículos 51.9.aa) del Reglamento Hipotecario y 159 del Reglamento Notarial. Es indudable que si el régimen económico-matrimonial fuera el legal supletorio de comunicación foral, conforme al artículo 127 de la Ley de Derecho Civil Vasco, la adquisición hereditaria afectaría o podría afectar en el futuro a las consecuencias patrimoniales de su matrimonio, toda vez que, aun cuando el bien heredado tendría carácter privativo, para la validez de la futura venta de dicho bien también sería necesario el consentimiento del consorte, conforme al artículo 135 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, antes transcrito.

III.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).

Registro de Vitoria nº 3.

DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO LEGAL: LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD MERCANTIL.

Se recuerda la doctrina según la cual debe excluirse la aplicación de los derechos de adquisición preferente de carácter legal, salvo expresa referencia en la Ley, los supuestos traslativos del dominio que no permitan subrogarse por pago del importe del precio en la posición del comprador.

Según nota al margen de la inscripción 1.a de determinada finca, ésta se encuentra incluida en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco como bien cultural con la categoría de monumento, al amparo de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, según Orden del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco de 2 de febrero de 1995.

Como ya dijera la Resolución de este Centro Directivo de 10 de septiembre de 2021, la disolución y liquidación de una sociedad mercantil se rige por su normativa específica, y su causa económico-jurídica (la restitución del activo social a los socios, una vez pagados a los acreedores) no puede equipararse a la de la adquisición por precio o contraprestación o cualquier otro título oneroso, como es la compraventa. Este criterio ya ha sido sostenido en Resoluciones anteriores (véase Resolución de 10 de diciembre de 2007) excluyendo del ámbito de los derechos de adquisición preferente de carácter legal, salvo expresa referencia en la Ley, los supuestos traslativos del dominio que no permitan subrogarse por pago del importe del precio en la posición del comprador.

Finalmente debe recordarse a este respecto, que es ya doctrina de este Centro Directivo (véase Resolución de 5 de septiembre de 1991) el criterio restrictivo que

ha de presidir la interpretación de las limitaciones del derecho de propiedad, de cuya naturaleza participan inequívocamente los derechos de tanteo y retracto de carácter legal, por lo que no caben interpretaciones extensivas forzadas de la norma.

III.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 04 DE MAYO DE 2022).

Registro de Pontevedra nº 2.

OPCIÓN DE COMPRA: CANTIDADES A CONSIGNAR EN CASO DE EJERCICIO UNILATERAL.

Se recuerdan las reglas aplicables en los casos de ejercicio unilateral de la opción para determinar las cantidades que necesariamente ha de consignar el optante.

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 ha expresado con claridad el defecto y –aunque por remisión a la nota de calificación anterior– numerosas normas en apoyatura de sus fundamentos de Derecho, por lo que no cabe concluir que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica.

Una vez ejercitado un derecho de opción puede solicitarse la cancelación de las cargas que hubiesen sido inscritas con posterioridad al reflejo registral del mismo, pues no otra cosa significa la transcendencia real de la opción. Es necesario, como regla general, el depósito del precio pagado a disposición de los titulares de las cargas posteriores (cfr. artículo 175.6.a Reglamento Hipotecario). Y en cuanto a las cantidades que pueden ser retenidas y no consignadas, esta Dirección General ha admitido que puede efectuarse la deducción del importe de la prima de la opción, es decir, de aquella cantidad que se ha abonado al concederla, o del importe de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante; igualmente no procede exigir tal consignación cuando el optante retiene la totalidad del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca y que es de rango preferente al derecho de opción ejercitado o cuando se haya pactado el pago por compensación siempre que no encubra una opción en garantía. Pero en todos estos casos es necesario que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que figuren debidamente inscritas. Para que no sea necesaria la consignación a favor de acreedores posteriores, la subrogación o descuento en la hipoteca anterior no puede superar a las correspondientes coberturas hipotecarias. En caso contrario, descuento o subrogación en cantidades superiores, debe consignarse la diferencia.

La transcendencia «erga omnes» que adquiere el derecho de opción a resultas de su inscripción implica que deben tenerse en cuenta los términos y cláusulas de la compraventa que tuvieron acceso al Registro, cuyo cumplimiento exacto hará que la opción se haya ejecutado debidamente y determinará la cancelación de asientos posteriores sin necesidad de otorgamiento de título cancelatorio específico, y la necesidad o no de íntegra consignación. Por lo que, habiéndose pactado en la escritura la previsión

del cálculo efectuado por el comprador en orden a una concreción ulterior de la determinabilidad del precio, este acuerdo, que configura el derecho de opción, en cuanto sea transcrito en el asiento registral, adquirirá transcendencia «erga omnes» lo que implica que deba tenerse en cuenta respecto de posteriores titulares que tengan acceso al Registro. Todo ello, claro está, sin perjuicio de que, si el vendedor o los acreedores posteriores entienden que en el cálculo efectuado existen conceptos o cargos indebidamente asentados, o cantidades que no debieran ser reclamadas o que no estuvieran justificadas, hagan uso de la vía judicial.

III.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 04 DE MAYO DE 2022).

Registro de San Lorenzo del El Escorial nº 3.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

Se aplica la doctrina consolidada sobre la aplicación del art. 98, entendiendo el juicio de suficiencia incongruente si no se atiene a lo que resultar del poder inscrito en el Registro Mercantil.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General, que el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador 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, y ello por aplicación del principio de independencia en ese ejercicio de su función.

De la interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001 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. 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.

Como afirma la registradora en la calificación impugnada, según la inscripción de dicho poder en el Registro Mercantil, para la concesión de préstamos con garantía hipotecaria, así como para aceptar garantías hipotecarias en garantía de todo tipo de obligaciones de que sea acreedora la entidad representada, el apoderado tiene facultades solidarias únicamente cuando se trate de operaciones cuya cuantía no supere los 200.000 euros. Por ello, debe concluirse que en este caso dicho juicio notarial de suficiencia sobre las facultades representativas es de modo patente erróneo y, por tanto, incongruente con el contenido del negocio formalizado.

III.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 04 DE MAYO DE 2022).**Registro de Almuñécar.****BIENES PRIVATIVOS: ATRIBUCIÓN DE PRIVATIVIDAD.**

Para la inscripción de una finca como privativa es válido el acuerdo suficientemente causalizado expresado en el título.

Según la doctrina de este Centro Directivo, en el ámbito registral, para obtener la inscripción de un bien con carácter privativo, el artículo 95 del Reglamento Hipotecario exige –al margen del supuesto de confesión de privatividad por el consorte– que, en las adquisiciones a título oneroso, se justifique el carácter privativo del precio o contraprestación mediante prueba documental pública suficiente, sin que la mera afirmación de la procedencia privativa del dinero empleado sea suficiente dado, sobre todo, el carácter fungible del dinero. El rastro del dinero privativo que se dice invertido en la adquisición ha de gozar de una acreditación documental plena, pues en el procedimiento registral no existe la posibilidad de admisión de otros medios de prueba, cuya admisión habría de llevar pareja la posibilidad de contradicción.

También ha admitido esta Dirección General –con base en el principio de la libertad de contratación ex artículos 1255 y 1355 del Código Civil– que los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos y siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (cfr. Resoluciones de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 30 de julio de 2018, 12 de junio y 17 de diciembre de 2020 y 15 de enero y 8 y 9 de septiembre de 2021). Ahora bien, como se indicó en la referida Resolución de 22 de junio de 2006, dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos. En este sentido, se ha considerado suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura.

Si se tiene en cuenta no solo la simple y pura literalidad de los términos empleados en la escritura calificada, sino también la intención evidente de los otorgantes reflejada en el negocio documentado, la valoración global de sus cláusulas y su inteligencia en el sentido más adecuado para que produzca efecto (cfr. artículos 1281, 1284 y 1285 del Código Civil), debe concluirse que los cónyuges, por pacto, están determinando que una mitad indivisa de las fincas adjudicadas mediante la extinción de la comunidad tenga carácter privativo del marido adjudicatario, con la voluntad de que se inscriba a nombre de éste por haber sido adquirida con tal carácter y no por confesión, abstracción hecha de que no haya podido acreditarse el carácter privativo de dicha participación mediante aplicación directa del principio de subrogación real por faltar la prueba fehaciente del carácter privativo del dinero empleado, de modo que ambos consortes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, excluyen el juego de la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil; y, como resulta de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura, queda explicitado el carácter oneroso del negocio entre los esposos.

III.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2022).**Registro de Sevilla nº 11.****OBRA NUEVA: SEGURO DECENAL.**

No es exigible el seguro decenal cuando se acredita la antigüedad de la ejecución de los elementos estructurales con anterioridad a la entrada en vigor de la LOE.

El seguro de daños o caución constituye una garantía con la que el legislador pretende tutelar a los adquirentes de viviendas frente a los daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción. Es el artículo 19.1 de la ley el que obliga a la constitución del seguro de daños materiales o seguro de caución, «para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio». En el presente caso debe determinarse si se trata de uno de los supuestos en los que la Ley de Ordenación de la Edificación exonera de la obligación de constituir el seguro decenal.

Se trata de un edificio único cuya ejecución se contempló en dos fases de modo que, mientras la primera se ejecutó íntegramente, de la segunda, por razones económicas, únicamente se finalizó íntegramente la planta sótano así como los elementos estructurales y cimentación de las restantes plantas hasta la tercera (en las que se ubican las fincas cuya terminación de obra se declara en el acta calificada), al ser tales estructuras, según el proyecto aprobado por el arquitecto primitivo, únicas para el edificio en su conjunto independientemente de su fase de ejecución material. Dicha finalización tuvo lugar, según lo antes expuesto, en el año 1984, de suerte que, no sólo ha transcurrido, con exceso, el plazo de diez años de duración de responsabilidad por los daños materiales causados por vicios o defectos estructurales (cfr. artículos 6.5 y 19.1.c) Ley de Ordenación de la Edificación), sino que dicha terminación es anterior a la entrada en vigor de la misma Ley 38/1999 (cfr. disposición transitoria primera).

En contra de lo que sostiene la registradora, el presente no es un supuesto análogo al que motivó la Resolución de este mismo Centro Directivo de 18 de mayo de 2006, en el que había sido concedida, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación, una primera licencia urbanística con motivo de la presentación de un proyecto básico del total del conjunto a edificar por fases, comprensivo de la planimetría y mediciones del conjunto, dejando el desarrollo de cada una de las fases posteriores a la presentación ulterior de los diferentes proyectos de ejecución material (comprensivo además de la estructura e instalaciones), para cada uno de los cuales se solicitaría la licencia de edificación correspondiente, de suerte que no podría comenzarse la ejecución de las obras correspondientes a cada una de las fases mientras no se obtuviera la licencia parcial que las legitimara (cfr. artículos 4.2 y 10.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre). Por el contrario, en el caso de este recurso, el proyecto originario contemplaba la ejecución íntegra de la edificación, la cual, tal y como ha quedado expuesto, estaba configurada como una obra unitaria con una estructura unitaria.

La acreditación de si se trata o no de una reforma no esencial, meramente

parcial, que no altera la volumetría ni la configuración estructural del edificio –como se expresa en el certificado testimoniado en el acta–, debe quedar referida al ámbito de competencias –y de responsabilidad– del arquitecto director de la obra, al certificar la finalización de la obra conforme a licencia a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad, sin que puedan tales afirmaciones –de carácter técnico, no jurídico– ser desvirtuadas por otro criterio del registrador o de este Centro Directivo, salvo que se trate de casos evidentes como son la construcción de nuevas plantas (supuesto de hecho de la Resolución de 16 de abril de 2007 en el que, además, lógicamente, no había un certificado de técnico competente afirmando el carácter parcial no esencial de la obra realizada).

III.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2022).

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 5.

BIENES PÚBLICOS: REVERSIÓN DE BIENES CEDIDOS GRATUITAMENTE.

Se recuerda la doctrina sobre los contratos privados que suscribe la administración y de la prevalencia de los principios registrales frente a la facultad de autotutela administrativa.

Del mismo modo que cabe la modificación de situaciones jurídico-reales por resolución de la Administración aunque estén inscritas en virtud de un título no administrativo, con no menor razón deberá admitirse la modificación de la situación jurídica real inscrita en virtud de un título administrativo si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la Administración, es alterado (cfr. artículos 106 a 111 de la actual Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y siempre que se trate de expedientes en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde, y se cumplan en él las garantías legales establecidas en favor de la persona afectada.

No obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, actuales 38 y 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro.

En los contratos privados de los entes públicos se han de distinguir dos aspectos: por un lado, el relativo a los efectos y extinción del contrato, que quedan sujetos a las normas de Derecho privado y cuyo conocimiento es competencia de la jurisdicción ordinaria; y por otro, la fase de preparación y adjudicación del contrato, la que hace referencia a la formación de la voluntad contractual del ente público y la atribución de su representación, que se rige por la normativa especial y cuya infracción corresponde revisar la jurisdicción contencioso-administrativa (vid. Resolución de 27 de marzo de 1999). En relación en concreto con los contratos que tengan por objeto bienes patrimoniales de carácter inmobiliario, hay que destacar que ya el artículo 5 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de

Contratos de las Administraciones Públicas, excluyó del ámbito de la citada legislación «los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, (...) que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial». Este mismo criterio se confirmó por el 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

El Ayuntamiento recurrente, sostiene su tesis impugnativa sobre la base de la calificación de la cesión gratuita, cuya reversión se debate en este expediente, en lo dispuesto en el artículo 111 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio. La regulación que efectúa el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales deberá adaptarse a lo dispuesto en la Ley 33/2003 y, como norma reglamentaria que es, será de aplicación en cuanto no la contradiga.

De todo lo anterior no se colige, sin embargo, que tratándose de contratos privados quede excluida la posibilidad de que la Administración municipal pueda proceder a la resolución unilateral de la cesión, en el supuesto de concurrir causa legal para ello, en concreto, el incumplimiento del destino de las fincas, en base a la potestad exorbitante que la Administración ostenta en base a la legislación patrimonial a la que se remite la propia Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en su artículo 9.2 al que se ha hecho referencia anteriormente, lo que implica el reconocimiento de una facultad de resolución unilateral que supone una excepción al régimen general de proscripción de la facultad de resolución unilateral de los contratos de naturaleza privada sujetos al Derecho privado (vid. artículo 1256 del Código Civil), sin perjuicio de la aplicación de la legislación civil.

En el supuesto de este expediente, aun cuando el cedente sea el Ayuntamiento, nos encontramos ante un contrato privado que no tiene la consideración de contrato administrativo especial conforme a la legislación que ha sido objeto de examen. Del propio contenido del Registro resulta que la inscripción de la donación se practicó sin cargas, sin recoger la manifestación por parte del donatario en la escritura de cesión de «aceptar la finca para construir en ella los edificios que le sean necesarios para el cumplimiento de su misión apostólica», destino que tampoco aparece como carga o condición expresamente impuesta por el donante, ni contenida en el convenio previo entre el Ayuntamiento y la Diócesis, en cuyo cumplimiento se llevó a cabo la formalización de la escritura pública de cesión gratuita. Y aunque el derecho de reversión pueda considerarse una garantía «ex lege», como causa de resolución de carácter implícita, ligada necesariamente a la cesión gratuita de bienes patrimoniales con el propósito de asegurar el cumplimiento del fin público que la justifique y susceptible de constancia registral, no tiene por sí solo una eficacia «erga omnes», debiendo precisamente acceder al Registro para poder obtenerla, previo cumplimiento de las exigencias propias de la legislación hipotecaria. Configuración que responde al hecho de estar enmarcado dicho derecho de reversión en el ámbito del tráfico jurídico-inmobiliario de bienes patrimoniales, que en vía de principios queda sometido con carácter general a las normas privadas y a la jurisdicción civil en los términos ya expuestos.

Por último, debe recordarse, que como ha puesto de manifiesto la mejor doctrina y ha asumido este Centro Directivo en su doctrina oficial (vid. Resolución de 12

de diciembre de 2016), la singular protección que el Registro de la Propiedad otorga al titular inscrito constituye un límite importante a las facultades reivindicativas y de autotutela de la Administración que resulta obligada a impugnar judicialmente la presunción de legitimidad que deriva de la inscripción en el Registro (artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria, salvo en el caso particular de los deslindes de costas, artículo 13 de la Ley de Costas, y de cauces públicos, artículo 87 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas), excepciones ambas que se justifican por la ostensibilidad característica del demanio natural, así como aquellos otros supuestos de autotutela expresamente admitidos por la Ley.

III.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022).

Registro de Huércal-Overa.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO: MEDIDAS CAUTELARES INAUDITA PARTE.

Sin perjuicio de recordar que no cabe a través del recurso gubernativo discutir sobre la validez de un asiento ya practicado, se recuerda la posibilidad de admitir medidas cautelares acordadas sin audiencia previa del titular registral afectado, aunque con la obligación de notificación inmediata a posteriori.

El registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Aun cuando en el presente expediente nos encontremos ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, como se verá, la negativa a extender el asiento de presentación debió ser objeto de calificación específica con carácter previo o al menos simultáneo a emitir una calificación sobre el fondo de la solicitud. Sin embargo, se ha procedido de forma directa a suspender el asiento solicitado.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española). Puede concluirse, a la vista de estos preceptos, que, con carácter general, no es posible practicar anotación preventiva de un embargo, ya sea este adoptado como medida cautelar o como acto dentro de proceso de ejecución, sin que el titular registral de la finca embargada haya sido adecuadamente citado en el procedimiento en el que dicho embargo se ha acordado, con el fin de eludir la indefensión que prohíbe el artículo 24 de la Constitución Española.

No obstante lo anterior, tratándose de medidas cautelares, y considerando la urgencia que en muchas ocasiones concurre para su adopción a fin de evitar que se frustre el resultado del proceso, nuestro ordenamiento ha previsto la posibilidad de que se tomen este tipo de medidas inaudita parte. En concreto, el artículo 733 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Considera el Tribunal Constitucional que para que se cumplan las exigencias de audiencia y contradicción derivadas del artículo 24 de la Constitución Española, no es necesario que el demandado haya de ser oído antes que se adopte la decisión, sino que para garantizar su derecho a la tutela judicial efectiva será suficiente con que se le dé la oportunidad de ser oído aunque sea con posterioridad.

La Agencia Tributaria, en el marco de sus competencias, puede acordar medidas cautelares cuando se cumplan los presupuestos que el artículo 81 de la Ley General Tributaria establece. Y, excepcionalmente, podrá dictarlas sin la previa notificación al afectado, si bien de forma inmediata deberá realizar dicha notificación para que este pueda ejercer la defensa de sus intereses en el procedimiento. En este sentido, no será sin embargo admisible que el embargo preventivo adoptado inaudita parte pueda convertirse en embargo ejecutivo o prorrogarse más allá de los seis meses de vigencia inicial, sin que entonces sí se acredite la oportuna notificación al afectado titular registral de la finca embargada.

Una vez sentado lo anterior, debe advertirse que, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, valorar la extensión de asientos ya practicados, o las actuaciones efectuadas por la Agencia Tributaria, o la supuesta conducta de este organismo o de los registradores que han sido o son titulares del Registro, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

III.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022).

Registro de Huércal-Overa.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO: MEDIDAS CAUTELARES INAUDITA PARTE.

Sin perjuicio de recordar que no cabe a través del recurso gubernativo discutir sobre la validez de un asiento ya practicado, se recuerda la posibilidad de admitir medidas cautelares acordadas sin audiencia previa del titular registral afectado, aunque con la obligación de notificación inmediata a posteriori.

El registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los

documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Aun cuando en el presente expediente nos encontremos ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, como se verá, la negativa a extender el asiento de presentación debió ser objeto de calificación específica con carácter previo o al menos simultáneo a emitir una calificación sobre el fondo de la solicitud. Sin embargo, se ha procedido de forma directa a suspender el asiento solicitado.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española). Puede concluirse, a la vista de estos preceptos, que, con carácter general, no es posible practicar anotación preventiva de un embargo, ya sea este adoptado como medida cautelar o como acto dentro de proceso de ejecución, sin que el titular registral de la finca embargada haya sido adecuadamente citado en el procedimiento en el que dicho embargo se ha acordado, con el fin de eludir la indefensión que prohíbe el artículo 24 de la Constitución Española.

No obstante lo anterior, tratándose de medidas cautelares, y considerando la urgencia que en muchas ocasiones concurre para su adopción a fin de evitar que se frustre el resultado del proceso, nuestro ordenamiento ha previsto la posibilidad de que se tomen este tipo de medidas inaudita parte. En concreto, el artículo 733 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Considera el Tribunal Constitucional que para que se cumplan las exigencias de audiencia y contradicción derivadas del artículo 24 de la Constitución Española, no es necesario que el demandado haya de ser oído antes que se adopte la decisión, sino que para garantizar su derecho a la tutela judicial efectiva será suficiente con que se le dé la oportunidad de ser oído aunque sea con posterioridad.

La Agencia Tributaria, en el marco de sus competencias, puede acordar medidas cautelares cuando se cumplan los presupuestos que el artículo 81 de la Ley General Tributaria establece. Y, excepcionalmente, podrá dictarlas sin la previa notificación al afectado, si bien de forma inmediata deberá realizar dicha notificación para que este pueda ejercer la defensa de sus intereses en el procedimiento. En este sentido, no será sin embargo admisible que el embargo preventivo adoptado inaudita parte pueda convertirse en embargo ejecutivo o prorrogarse más allá de los seis meses de vigencia inicial, sin que entonces sí se acredite la oportuna notificación al afectado titular registral de la finca embargada.

Una vez sentado lo anterior, debe advertirse que, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que

atañe al presente caso, valorar la extensión de asientos ya practicados, o las actuaciones efectuadas por la Agencia Tributaria, o la supuesta conducta de este organismo o de los registradores que han sido o son titulares del Registro, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

III.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022).

Registro de Huércal-Overa.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO: MEDIDAS CAUTELARES INAUDITA PARTE.

Sin perjuicio de recordar que no cabe a través del recurso gubernativo discutir sobre la validez de un asiento ya practicado, se recuerda la posibilidad de admitir medidas cautelares acordadas sin audiencia previa del titular registral afectado, aunque con la obligación de notificación inmediata a posteriori.

El registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Aun cuando en el presente expediente nos encontremos ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, como se verá, la negativa a extender el asiento de presentación debió ser objeto de calificación específica con carácter previo o al menos simultáneo a emitir una calificación sobre el fondo de la solicitud. Sin embargo, se ha procedido de forma directa a suspender el asiento solicitado.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española). Puede concluirse, a la vista de estos preceptos, que, con carácter general, no es posible practicar anotación preventiva de un embargo, ya sea este adoptado como medida cautelar o como acto dentro de proceso de ejecución, sin que el titular registral de la finca embargada haya sido adecuadamente citado en el procedimiento en el que dicho embargo se ha acordado, con el fin de eludir la indefensión que prohíbe el artículo 24 de la Constitución Española.

No obstante lo anterior, tratándose de medidas cautelares, y considerando la urgencia que en muchas ocasiones concurre para su adopción a fin de evitar que se frustre el resultado del proceso, nuestro ordenamiento ha previsto la posibilidad de que se tomen este tipo de medidas inaudita parte. En concreto, el artículo 733 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Considera el Tribunal Constitucional que para que se cumplan

las exigencias de audiencia y contradicción derivadas del artículo 24 de la Constitución Española, no es necesario que el demandado haya de ser oído antes que se adopte la decisión, sino que para garantizar su derecho a la tutela judicial efectiva será suficiente con que se le dé la oportunidad de ser oído aunque sea con posterioridad.

La Agencia Tributaria, en el marco de sus competencias, puede acordar medidas cautelares cuando se cumplan los presupuestos que el artículo 81 de la Ley General Tributaria establece. Y, excepcionalmente, podrá dictarlas sin la previa notificación al afectado, si bien de forma inmediata deberá realizar dicha notificación para que este pueda ejercer la defensa de sus intereses en el procedimiento. En este sentido, no será sin embargo admisible que el embargo preventivo adoptado inaudita parte pueda convertirse en embargo ejecutivo o prorrogarse más allá de los seis meses de vigencia inicial, sin que entonces sí se acredite la oportuna notificación al afectado titular registral de la finca embargada.

Una vez sentado lo anterior, debe advertirse que, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, valorar la extensión de asientos ya practicados, o las actuaciones efectuadas por la Agencia Tributaria, o la supuesta conducta de este organismo o de los registradores que han sido o son titulares del Registro, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

III.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022).

Registro de Huércal-Overa.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. ANOTACIÓN DE EMBARGO PREVENTIVO: MEDIDAS CAUTELARES INAUDITA PARTE.

Sin perjuicio de recordar que no cabe a través del recurso gubernativo discutir sobre la validez de un asiento ya practicado, se recuerda la posibilidad de admitir medidas cautelares acordadas sin audiencia previa del titular registral afectado, aunque con la obligación de notificación inmediata a posteriori.

El registrador ha de analizar cada documento, con el objeto de decidir si procede o no su efectiva presentación al Diario. Pero la calificación que a estos efectos realiza el registrador es distinta de la que debe llevar a cabo con los documentos ya presentados para determinar si son o no susceptibles de inscripción o anotación. El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. Aun cuando en el presente expediente nos encontremos ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, como se verá, la negativa a extender el asiento de presentación debió ser objeto de calificación específica con carácter previo o al menos simultáneo a emitir una calificación sobre el fondo

de la solicitud. Sin embargo, se ha procedido de forma directa a suspender el asiento solicitado.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española). Puede concluirse, a la vista de estos preceptos, que, con carácter general, no es posible practicar anotación preventiva de un embargo, ya sea este adoptado como medida cautelar o como acto dentro de proceso de ejecución, sin que el titular registral de la finca embargada haya sido adecuadamente citado en el procedimiento en el que dicho embargo se ha acordado, con el fin de eludir la indefensión que prohíbe el artículo 24 de la Constitución Española.

No obstante lo anterior, tratándose de medidas cautelares, y considerando la urgencia que en muchas ocasiones concurre para su adopción a fin de evitar que se frustre el resultado del proceso, nuestro ordenamiento ha previsto la posibilidad de que se tomen este tipo de medidas inaudita parte. En concreto, el artículo 733 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Considera el Tribunal Constitucional que para que se cumplan las exigencias de audiencia y contradicción derivadas del artículo 24 de la Constitución Española, no es necesario que el demandado haya de ser oído antes que se adopte la decisión, sino que para garantizar su derecho a la tutela judicial efectiva será suficiente con que se le dé la oportunidad de ser oído aunque sea con posterioridad.

La Agencia Tributaria, en el marco de sus competencias, puede acordar medidas cautelares cuando se cumplan los presupuestos que el artículo 81 de la Ley General Tributaria establece. Y, excepcionalmente, podrá dictarlas sin la previa notificación al afectado, si bien de forma inmediata deberá realizar dicha notificación para que este pueda ejercer la defensa de sus intereses en el procedimiento. En este sentido, no será sin embargo admisible que el embargo preventivo adoptado inaudita parte pueda convertirse en embargo ejecutivo o prorrogarse más allá de los seis meses de vigencia inicial, sin que entonces sí se acredite la oportuna notificación al afectado titular registral de la finca embargada.

Una vez sentado lo anterior, debe advertirse que, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, valorar la extensión de asientos ya practicados, o las actuaciones efectuadas por la Agencia Tributaria, o la supuesta conducta de este organismo o de los registradores que han sido o son titulares del Registro, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

III.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022).**Registro de Antequera.****CONDICIÓN RESOLUTORIA: TRANSMISIÓN DE LA FACULTAD RESOLUTORIA.**

Sin dejar de reconocer que la condición resolutoria no tiene la consideración de derecho real, sí se admite la constancia registral de su transmisibilidad en favor del adquirente mortis causa del crédito.

Ciertamente, de la lectura de la nota de calificación, se deduce claramente que el registrador ha denegado la inscripción en función del carácter insubsanable del tercero de los defectos señalados, pero esto no impide que en su caso sean subsanados los otros dos que anteceden. El primero, mediante la presentación de todos los documentos complementarios de la herencia y testamento; el segundo de los defectos es subsanable en la medida en que se aclare y acredite la existencia del crédito y su identificación, esto es, en la medida de que sea plenamente determinada su existencia. En consecuencia, habiendo sido presentado el escrito de interposición del recurso contra el tercero de los defectos señalados, a éste se habrá de limitar su resolución.

En cuanto al tercero de los defectos señalados, esto es, el relativo a la solicitud de inscripción de la condición resolutoria a nombre del adjudicatario «mortis causa» del crédito por el precio pendiente de pago de la compraventa sujeta a dicha condición, es cierto que, como ha puesto de relieve recientemente este Centro Directivo (vid. Resolución de 29 de agosto de 2019), la doctrina ha venido calificando la condición resolutoria expresa del artículo 1504 Código Civil como un «derecho potestativo» para la parte que decide resolver ante el incumplimiento de pago de la contraparte; calificación que comparte el Tribunal Supremo en su jurisprudencia, aunque tampoco han faltado autores que han caracterizado la condición resolutoria como una facultad jurídica, aunque lo que sí resulta de todo punto evidente es que se está ante un poder resolutorio con autonomía jurídica, fruto de la autonomía de la voluntad de las partes y no asimilable a un mecanismo de ejecución en sentido técnico.

La inscripción registral de la condición resolutoria explícita tan solo provocará la aplicación de los principios y reglas hipotecarios, pero nada más. No obstante, no puede desconocerse que el poder resolutorio sobre la cosa vendida con el que se garantiza el pago del precio aplazado tiene autonomía respecto del derecho de crédito por dicho precio, pues tiene distinto objeto (la cosa vendida, cualquiera que sea el poseedor, y no la conducta del comprador), distintas facultades sobre la cosa y diferentes modos de constituirse de los propios del derecho de crédito garantizado. De todo lo cual se infiere que la cesión del derecho a percibir el precio aplazado con todos sus efectos constituye, en verdad, un contrato legítimo que modifica para lo futuro el ejercicio de facultades del dominio inscrito sobre bienes inmuebles o derechos reales, y que puede tener entrada en el Registro.

III.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022).

Registro de Zaragoza nº 10.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Se reitera que no es el recurso gubernativo el cauce adecuado para rectificar asientos practicados.

Es necesario partir en este caso, como señala la registradora en su nota de calificación, de lo dispuesto en el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, conforme al cual los asientos del Registro, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la misma ley. No se trata por tanto de la rectificación de un error cometido al redactar un asiento, de aquellos a los que se refiere el artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria y que pueden rectificarse de la manera establecida en los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, pues la registradora considera que procedía la práctica de la mencionada nota marginal.

Por este mismo motivo, no corresponde a esta Dirección General decidir si procedía o no la práctica de dicha nota marginal de afección fiscal, aunque parece que existen fundados motivos para su práctica, teniendo en cuenta además que en este caso la nota marginal se practicó con motivo de la transmisión del inmueble o, al menos, sería una cuestión sujeta a interpretación y en modo alguno una cuestión pacífica en la doctrina o ya resuelta de modo definitivo por la jurisprudencia de los tribunales.

En consecuencia, para proceder a la cancelación de dicha nota sería necesario, bien que se acredite el pago del Impuesto con carácter firme o el transcurso del plazo de caducidad de dicha nota, bien que medie consentimiento de la Hacienda Pública que es el titular registral o resolución judicial firme que ordene dicha cancelación (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

III.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022).

Registro de Vilalba.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Se reitera que no es el recurso gubernativo el cauce adecuado para rectificar asientos practicados.

En el presente expediente, unos interesados que no son titulares registrales de la finca en cuestión, por lo que no cumplen con las exigencias del principio de legitimación, ni el de tracto sucesivo registral, pretenden que un asiento registral de georreferenciación de una finca ajena, que como ya se ha dicho está bajo la salvaguardia de los tribunales y se presume exacto y válido a todos los efectos legales, sea rectificado sin contar con el consentimiento del titular registral ni aportar sentencia firme recaída en procedimiento entablado contra dicho titular registral, y todo ello en abierta contradicción con los principios y preceptos esenciales del derecho registral que han

quedado reseñados.

III.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022).

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 1.

SEGREGACIÓN O DIVISIÓN DE FINCA: LICENCIA.

Se reitera la necesidad de licencia para inscribir una segregación.

En primer lugar, debe hacerse mención al aspecto procedimental de este expediente. Es claro que según el artículo 326 de la Ley Hipotecaria no pueden tenerse en cuenta para la resolución del presente recurso los documentos aportados con posterioridad a la calificación o junto con el escrito de interposición.

El problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad, de una segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiéndose que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior (cfr. disposición transitoria cuarta del Código Civil). Ahora bien, la exigencia de tales requisitos deberá conciliarse con los efectos jurídicos de los actos de segregación o división conforme a la legislación material o sustantiva vigente a la fecha en que se produzcan. Esta Dirección General, en su Resolución de fecha 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento.

En el caso del presente expediente y a la vista de la documentación presentada al tiempo de la calificación no resulta acreditada la citada intervención administrativa en ninguna de las formas expresadas y en este sentido la calificación registral debe ser confirmada. Si el recurrente sostiene que en la escritura presentada no se realiza segregación alguna por haberse realizado con anterioridad debe aportar la titulación de la que resulte debidamente formalizada y amparada en la preceptiva autorización administrativa, pues es evidente que el objeto del negocio calificado es una porción de la finca registral matriz que presupone una segregación que no ha accedido al registro –cfr. artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 47 de su Reglamento–.

Por lo que a tenor de lo expuesto, debe confirmarse el defecto expresado en la nota de calificación en cuanto a la exigencia de intervención administrativa que legitime la segregación que implica el negocio documentado en la escritura de compraventa afectante a una porción de la finca registral, la cual consistirá, en función de la forma de gestión prevista por el planeamiento para dicho ámbito, bien en la acreditación de la oportuna licencia municipal de parcelación, bien mediante la aportación del instrumento jurídico que de forma integrada permita ejecutar las previsiones del Plan mediante la descripción individualizada de cada finca de resultado incluida en la unidad de actuación con las previsiones establecidas por el artículo 7 del Real Decreto 1093/1997.

III.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 09 DE MAYO DE 2022).**Registro de Negreira.****DERECHO FORAL GALLEGO: FIDUCIA SUCESORIA.**

Se analizan las facultades de actuación del viudo designando fiduciario en relación con los derechos de los legitimarios.

La disposición transitoria segunda, apartado 2, de la Ley de derecho civil de Galicia de 2006 determina su aplicación en materia sucesoria exclusivamente a las sucesiones cuya apertura tenga lugar con posterioridad a su entrada en vigor. En tal sentido se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Galicia en Sentencia de 24 de abril de 2012, pero afirma la sentencia que «en el plano adjetivo, para el ejercicio de la actio ad complementum y de las acciones de reducción ejercitadas, derivadas de la facultad de los legitimarios de obtener su legítima, entra en juego el inciso segundo de la disposición transitoria cuarta al ordenar que su ejercicio, duración y procedimiento se ha de ajustar a la nueva regulación.

De acuerdo con estas premisas, doña M. J. C. H. P., en la primera sucesión, esto es en herencia de su padre, es llamada como heredera «en el tercio de legítima», por lo que ostenta un derecho de legítima de naturaleza «pars bonorum» o «pars valoris bonorum», que, como ha señalado la registradora, «en principio hace necesaria su intervención en las operaciones particionales de sus bienes y en la entrega de legados». En la segunda sucesión, esto es en la de su madre, le deja «lo que por legítima le corresponda (...)», por lo que ostenta un derecho de legítima de naturaleza «pars valoris», asimilable al de un derecho de crédito en esa herencia de su madre, y, como bien señala la registradora, «hace excusable su intervención, pues la causante, en su propia herencia, se limita a reconocerle su legítima, nombrando herederos a sus tres hermanos».

La liquidación de la sociedad de gananciales en el ámbito de la delegación de la facultad de mejorar del artículo 831 del Código Civil ha sido objeto de numerosos debates doctrinales. Habiendo un contador-partidor designado para la liquidación, puede realizarla con la viuda. En otro caso, dado que la fiduciaria tiene las facultades de un contador-partidor y muchas más, puede realizar esa liquidación de la sociedad conyugal. Serían excepción aquellos casos en los que hubiera menores o discapacitados que hicieran concurrir una colisión de intereses. Especialmente interesa en este expediente que el cónyuge puede realizar, «(...) en general, adjudicaciones o atribuciones de bienes concretos por cualquier título o concepto sucesorio o particiones, incluidas las que tengan por objeto bienes de la sociedad conyugal disuelta que esté sin liquidar»; de donde se deduce que, al conceder al cónyuge viudo la facultad de atribuir bienes de la sociedad conyugal disuelta pero no liquidada, permite liquidar unilateralmente la misma respecto de un bien concreto, de forma que el viudo puede cumplir las disposiciones del causante y satisfacer las legítimas con adjudicaciones de bienes pertenecientes a él, que pueden ser también los que le resulten adjudicados en la liquidación de la sociedad conyugal.

Entiende la registradora que, por aplicación del artículo 200.2 de la Ley 2/2006, no es posible hacer la liquidación por la viuda, pero como se ha fundamentado antes,

esta norma es posterior a la apertutura de la sucesión y no es particional, por lo que no puede ser utilizada como argumento. En consecuencia, debemos concluir que es aceptable, en términos de Derecho civil común, una liquidación unilateral de la sociedad de gananciales, salvo las situaciones de colisión de intereses; y cabe que el cónyuge haga adjudicaciones de bienes concretos en esa liquidación, pero siempre sin perjuicio de las legítimas y de las instrucciones y disposiciones hechas por el testador. Esto nos aboca a determinar cuáles son los derechos de la legitimaria no concurrente.

Pues bien, la liquidación y distribución practicada en el testamento de la fiduciaria no ha sido total sino tan solo referida a parte de los bienes y, además, respecto a uno de ellos, se ha producido una adjudicación en forma distinta a la ordenada por el testador que instituyó la delegación de la facultad de mejorar. El Alto Tribunal, ante el silencio del Código Civil en este punto y la falta de doctrina jurisprudencial determinó que, si bien el origen del artículo 831 del Código Civil está en algunos Derechos forales, caso de la fiducia colectiva aragonesa, del fiduciario-comisario del Derecho Navarro, del comisario del Derecho vizcaíno, o de las facultades de designación y distribución otorgadas al cónyuge supérstite en el Derecho catalán –entre otros supuestos–, la interpretación de esta norma, al margen de la autonomía o clara diferenciación que presenta su actual regulación respecto de las aplicaciones forales señaladas, queda sujeta a los principios del sistema sucesorio del Código Civil. En aplicación de estos principios, resaltó que la legítima estricta de derecho común constituye un derecho básico del legitimario cuyo pago no puede quedar sujeto a plazo alguno fijado por el testador, salvo en los supuestos que expresamente lo disponga la propia norma.

En el supuesto de este expediente, no consta que haya sido reclamada la legítima a la viuda en vida suya. Ahora, fallecida ésta, y ejercitada por la fiduciaria parcialmente en su testamento la delegación de la facultad de mejorar respecto de una de las fincas concretas, se ha de pasar por ella, y, determinada la cuantía de la legítima estricta, procede el pago de la misma sin excepción de plazo alguno, toda vez que no se ha justificado ninguna circunstancia o vicisitudes que pudieran ser tenidas en cuenta para demorar dicho pago.

III.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022).

Registro de Murcia nº 2.

DONACIONES MORTIS CAUSA: NATURALEZA Y EFECTOS.

Se recuerda la doctrina sobre la distinción entre las donaciones mortis causa y las donaciones con eficacia post mortem.

En relación con la donación «mortis causa», esta Dirección General en su Resolución de 21 de enero de 1991, puso de relieve que «(...) para que haya donación mortis causa es imprescindible, según reiterada jurisprudencia (Sentencia 19 de junio y 29 de octubre de 1956, 27 de marzo de 1957, 7 de enero de 1975 y otras), que se haga la donación sin intención de perder el donante la libre disposición de la cosa o derecho que se dona. En relación con el poder de disposición este tipo de donación no produciría efectos en vida del donante, la muerte de éste tendría, para tal negocio dispositivo, el valor de presupuesto de eficacia o de conditio iuris de significación igual a la que la muerte del testador tiene para el testamento (engendra en beneficio del favorecido una

simple esperanza y propiamente el objeto donado no quedaría vinculado). En cambio, hay verdadera y propia donación entre vivos y se produce, en beneficio del favorecido, una situación de pendencia o una situación temporalmente limitada, si la muerte, en la intención del donante, sólo significa condicionamiento del derecho transmitido, o dilación o término del pago.

Conforme a esta doctrina, se puede precisar lo que técnicamente sería una donación «*mortis causa*» afirmando que en la donación «*mortis causa*» el donante no pierde su poder de disposición sobre el bien donado y la puede revocar, mientras que en la donación «*inter vivos*» con eficacia «*post mortem*» sí que lo pierde, pues hay transmisión de un derecho de presente aunque esté condicionada suspensivamente a la muerte del donante y puede acceder al Registro, con esa situación de pendencia, en beneficio del favorecido. Las donaciones «*mortis causa*» en sentido estricto (no las donaciones «*inter vivos*» con eficacia «*post mortem*») se rigen en todo por las reglas de los legados y han de otorgarse en forma testamentaria –no de donación– siendo esencialmente revocables. El resto de donaciones se regirían por lo dispuesto en el artículo 621 del Código Civil, deben adoptar necesariamente la forma de donación y son esencialmente irrevocables de manera unilateral y libérrima para el donante.

Cabe recordar, por último, que tampoco debe confundirse esta donación de eficacia «*post mortem*» con un pacto sucesorio sobre herencia futura prohibido por el artículo 1271, párrafo segundo, del Código Civil. La prohibición establecida en este precepto legal se refiere sólo a la universalidad de la herencia. Por ello, no es pacto sucesorio –y es válido– contratar sobre bienes concretos con entrega «*post mortem*» (vid., por todas, Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de enero de 1957, 3 de marzo de 1964 y 22 de julio de 1997 y Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 21 de enero de 1991).

III.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022).

Registro de Madrid nº 7.

DOCUMENTOS JUDICIALES: DETERMINACIÓN DE LOS ASIENTOS A CANCELAR.

Para cancelar un asiento en virtud de una resolución judicial esta debe determinar cuáles son los asientos a cancelar.

Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación. Si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las Resoluciones judiciales firmes, también lo es su deber y potestad calificadora de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español. No incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española.

Pero, en supuestos como el recurrido, hay que tener en cuenta que al haberse dictado auto firme declarando a «J.G. Calderico, SL» tercero ocupante del local sito en la finca número 9.740, Sección Quinta, acordando su falta de derecho a permanecer en el inmueble y el lanzamiento del ocupante del mismo, ello supone la decadencia o extinción del arrendamiento contratado, aproximándose el supuesto al artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria, en virtud del cual podrá pedirse la cancelación cuando se extinga el derecho inscrito o anotado. Al haberse demandado al titular registral del derecho de arrendamiento, no se ha producido indefensión e inconstitucionalidad en aplicación de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1988 y la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de junio de 1988, y aunque no se haya solicitado expresamente la cancelación de la inscripción de arrendamiento, debe entenderse implícita la cancelación del asiento registral, si la demanda de desahucio se ha dirigido contra el titular del derecho inscrito.

Para que un documento judicial pueda ser reputado como documento auténtico a efectos registrales debe llevar la firma de la autoridad que lo haya expedido; y si bien esta firma puede ser electrónica, ésta deberá ajustarse a los requisitos establecidos, para los documentos judiciales electrónicos, en la Ley 18/2011, de 5 de julio reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia.

III.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022).

Registro de Cogolludo.

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

Se recuerda la doctrina recogida en Resoluciones anteriores sobre la forma de plasmar registralmente el deslinde de vías pecuarias.

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

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

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

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018, que la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde. No obstante lo anterior, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico 7), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

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

III.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022).

Registro de Gandía nº 3.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: INVASIÓN DE CAMINO PÚBLICO.

Se aclara cuál ha de ser el proceder del registrador en los casos en los que en un procedimiento del art. 199 considere que existen dudas de invasión de un camino público.

Como declaró la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de mayo de 2017, la calificación registral abarca varios momentos sucesivos: en un primero momento, el registrador ha de decidir si practica o no el asiento de presentación; en un segundo, y a continuación del anterior, ha de apreciar si concurre alguna causa legal por la que deba denegar la calificación sobre el fondo del documento (por ej., la falta de liquidación del impuesto ex artículo 255 de la Ley Hipotecaria); y, finalmente, ha de calificar de manera global y unitaria el documento presentado, decidiendo si procede o no la práctica del asiento solicitado. En el presente caso, conociéndose la suspensión de la tramitación del expediente el día 31 de enero de 2022, no es extemporáneo el recurso del notario.

Si el registrador considera que el camino es dominio público, ha de denegar y comunicar a posteriori a la Administración. Así lo ha entendido la Resolución de este Centro Directivo de 5 de octubre de 2021, al declarar que, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. Pero, además la invocación de la aplicación analógica del artículo 203.1, regla tercera, último párrafo, tampoco sería correcta, pues el carácter de dominio público, de lo que parece ser una servidumbre legal de paso para dar salida a una finca enclavada, no resulta ni del Catastro ni de la información asociada, por lo que no se considera correcta en el presente caso la suspensión de la tramitación del expediente por la notificación previa que se realiza al Ayuntamiento, por la sola apreciación subjetiva de considerar el camino de salida a la vía pública como público, cuando no resulta su titularidad pública del Registro, ni del Catastro, por lo que no existe indicio objetivo que determine la necesidad de su notificación.

El recurso debe ser estimado en cuanto a este extremo, puesto que una mera visualización de la ortofoto y de la cartografía catastral determina que el signo aparente o indiciario del camino es que pudiera ser de carácter privado, toda vez que es una franja de terreno que sirve para dar salida a la vía pública a una finca enclavada entre otras, por lo que puede tratarse de una servidumbre legal de paso permanente (cfr. artículo 564 del Código Civil). Por ello, no constando la titularidad pública del camino ni del contenido del Registro, donde linda por ese viento con una finca de propiedad particular, ni del Catastro, no puede considerarse por la mera apariencia la titularidad pública del camino.

Sin embargo, no puede ser atendida la petición del notario, efectuada en el escrito de recurso, por la cual solicita que se proceda a la inscripción de la georreferenciación. Para inscribir la georreferenciación de una finca, cuando las diferencias superficiales son superiores al 10 % de la cabida inscrita (en este caso lo es, pues la finca está inscrita con 1.444 metros cuadrados y la catastral es de 1.780 metros cuadrados, lo que determina una diferencia de 336 metros cuadrados, equivalente a un 23,25 % de la superficie inscrita), se requiere tramitar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de suspensión de la calificación por notificación al Ayuntamiento, para que declare si el camino es público y proceder al inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para notificar a los colindantes titulares de las fincas colindantes, como requisito necesario para decidir si puede procederse o no a la inscripción de la georreferenciación.

III.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022).

Registro de Marbella nº 1.

RECTIFICACIÓN DE ESCRITURA: ART. 153 RN.

Se aclara que es posible la rectificación de una escritura mediante una diligencia de adhesión en determinados casos.

Como ya ha puesto de relieve este Centro Directivo en otras ocasiones (cfr., entre otras, Resoluciones de 5 de septiembre de 2015 y 16 de julio de 2018), por regla

general, toda rectificación de una escritura pública debe ser realizada con el consentimiento de todos los otorgantes o de sus causahabientes, pudiéndose realizar mediante el otorgamiento de nueva escritura ante cualquier notario o por diligencia ante el mismo notario autorizante -si éste la autoriza- o su sucesor o sustituto en el protocolo.

Ahora bien, el artículo 153 del Reglamento Notarial contempla las rectificaciones de las escrituras públicas recogiendo no solo la posibilidad de la rectificación con la intervención de todos los interesados (último párrafo del artículo) sino también aquella que se realiza por la intervención del propio notario, por propia iniciativa o a instancia de parte, sin la concurrencia de los otorgantes y en este caso por diligencia o por acta. Este posible alcance de la rectificación de errores realizada mediante diligencia en la misma escritura se encuentra confirmado el propio Reglamento Notarial (cfr. artículo 176), que contempla la diligencia -«de adhesión»- como vía formal adecuada para expresar el consentimiento contractual en casos de aceptación de la oferta a que se refiere el artículo 1262 y de la estipulación a favor de tercero del artículo 1257, la ratificación del párrafo segundo del artículo 1259, todos del Código Civil y, en general, los otorgamientos sucesivos de todo negocio jurídico.

En definitiva, concurriendo en el caso analizado el consentimiento de los otorgantes (por haber considerado el notario autorizante que no se trataba de uno de los supuestos en los que puede realizar por sí solo la subsanación), ningún reparo formal puede oponerse a la diligencia subsanatoria objeto de la calificación impugnada.

III.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022).

Registro de Sevilla nº 12.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE INVASIÓN DOMINIO PÚBLICO.

Se confirma la calificación que deniega la inscripción de una base gráfica por dudas fundadas en la alegación del Ayuntamiento colindante sobre invasión de dominio público.

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 la Administración Pública colindante, el Ayuntamiento de Sevilla, a la inscripción de la representación gráfica, en el precedente escrito de alegaciones que, de forma clara y terminante, pone de manifiesto la invasión de dominio público por la

representación gráfica que pretende inscribirse. 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 posible invasión de dominio público. Estando fundada documentalmente la oposición y puesto de manifiesto un conflicto sobre la delimitación y titularidad de las fincas, tendrá este que resolverse por acuerdo entre las partes o en los tribunales de Justicia, sin que quepa plantear el recurso como una suerte de contestación o trámite para rebatir las alegaciones formuladas.

III.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022).

Registro de Bilbao nº 8.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Se reitera la doctrina de que no cabe discutir por vía de recurso sobre la procedencia de una inscripción ya practicada.

Es continua doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (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), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la procedencia o no de una inmatriculación ya practicada.

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).

III.A.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022).

Registro de Almería nº 5.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

En la inmatriculación del art. 205 es posible que el título previo sea un acta notarial en la que el notario autorizante declare que, a su juicio, ha quedado acreditado que el transmitente adquirió la finca al menos un año antes de transmitirla.

Los requisitos para la inmatriculación por título público se regulan en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Este Centro Directivo ha admitido de manera reiterada, desde la Resolución de 19 de noviembre de 2015, que la inmatriculación de una finca en virtud de un título público de adquisición, sujeta a la redacción actual del artículo 205

de la Ley Hipotecaria, se practique acompañando dicho título público de adquisición de un acta notarial en la que el notario autorizante declare que, a su juicio, ha quedado acreditado que el transmitente adquirió la finca al menos un año antes de transmitirla. Por tanto, este primer defecto debe decaer. Por tanto, por más que el registrador disienta de la doctrina de este Centro Directivo en este punto, lo que procede es determinar si el acta de notoriedad acompañada cumple con los parámetros establecidos, especialmente, que el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha.

El segundo defecto consiste en que, a juicio del registrador, en el acta de notoriedad que se acompaña no declara el notario que, a su juicio, la donante adquirió la finca más de un año antes de donarla, sino que, a su juicio, la donante «era tenuta como dueña de la finca» más de un año antes de donarla. Al igual que ocurrió en la Resolución de 11 de junio de 2018, ambos requisitos deben entenderse debidamente cumplidos en el título calificado ya que el notario recurrente, por un lado, emitió el juicio de la previa adquisición, al indicar que «(...) estimo justificada la notoriedad pretendida de que (...) doña (...) transmitente en dicho título, era tenuta como dueña de la finca objeto de este acta»; y, por otro, se refiere a la fecha de adquisición, ya que fija el momento temporal indicando que tal extremo es notorio desde hace más de un año, por lo que en debe ser suficiente la expresión utilizada.

III.A.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022).

Registro de Pamplona nº 3.

SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCA: REQUISITOS.

En un caso de segregación con una licencia condicionada a la agregación posterior, ha de cumplirse este requisito. Igualmente es necesario aportar la base gráfica correspondiente.

En primer lugar, cabe plantearse el alcance que tiene la licencia de segregación que se acompaña en este caso, y que parece que condiciona dicha operación a una posterior agregación de la porción segregada a la colindante, que constituye el aeropuerto de Pamplona. Por los términos en que está redactada la referida autorización, se deduce que se trata de una condición con eficacia suspensiva, impeditiva de la inscripción. En este caso, la licencia se condiciona a la agregación o agrupación de la parcela a otra. Admitir la inscripción de la segregación, sin la simultánea agregación, implicaría la creación de una finca, en sentido registral, independiente, susceptible de tráfico jurídico unitario, que es lo que se pretende evitar mediante la exigencia de su agregación a la parcela 200 de dicho polígono.

Es doctrina registral reiterada (véanse las Resoluciones señaladas en los «Vistos»), que todo documento, cualquiera que sea su fecha, que contenga división, agrupación, segregación y agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la obligación legal de aportar, para su calificación e inscripción, la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte en formato informático GML. Este Centro Directivo ha ido perfilando su doctrina concluyendo que en caso de segregación también ha de inscribirse la representación gráfica de la finca matriz o resto, pero exceptuándose los

casos del artículo 47 del Reglamento Hipotecario cuando no sea posible la descripción de ese resto o matriz, en cuyo caso bastaría con georreferenciar la porción segregada.

La disposición adicional decimosegunda del Decreto Foral Legislativo 1/2017 por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra- que sustituye a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre-, dispone que para la aprobación definitiva de todos aquellos procedimientos que tengan por objeto alguna de las operaciones previstas en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria relacionadas con la reordenación de terrenos, deberá contarse con el informe preceptivo y vinculante, relativo al perímetro del ámbito geográfico de actuación, del Servicio de la Hacienda Tributaria de Navarra que tenga atribuida la función de conservación del Registro de la Riqueza Territorial. Como señala el propio texto de la norma, este informe deberá formar parte de la documentación que el promotor de las operaciones de parcelación o reparcelación presente ante el órgano que debe autorizar tal actuación, siendo exigible su presentación junto con la escritura de segregación y agregación y la licencia.

III.A.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022).

Registro de Pamplona nº 3.

SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCA: REQUISITOS.

En un caso de segregación con una licencia condicionada a la agregación posterior, ha de cumplirse este requisito. Igualmente es necesario aportar la base gráfica correspondiente.

En primer lugar, cabe plantearse el alcance que tiene la licencia de segregación que se acompaña en este caso, y que parece que condiciona dicha operación a una posterior agregación de la porción segregada a la colindante, que constituye el aeropuerto de Pamplona. Por los términos en que está redactada la referida autorización, se deduce que se trata de una condición con eficacia suspensiva, impeditiva de la inscripción. En este caso, la licencia se condiciona a la agregación o agrupación de la parcela a otra. Admitir la inscripción de la segregación, sin la simultánea agregación, implicaría la creación de una finca, en sentido registral, independiente, susceptible de tráfico jurídico unitario, que es lo que se pretende evitar mediante la exigencia de su agregación a la parcela 200 de dicho polígono.

Es doctrina registral reiterada (véanse las Resoluciones señaladas en los «Vistos»), que todo documento, cualquiera que sea su fecha, que contenga división, agrupación, segregación y agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la obligación legal de aportar, para su calificación e inscripción, la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte en formato informático GML. Este Centro Directivo ha ido perfilando su doctrina concluyendo que en caso de segregación también ha de inscribirse la representación gráfica de la finca matriz o resto, pero exceptuándose los casos del artículo 47 del Reglamento Hipotecario cuando no sea posible la descripción de ese resto o matriz, en cuyo caso bastaría con georreferenciar la porción segregada.

La disposición adicional decimosegunda del Decreto Foral Legislativo 1/2017 por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra- que sustituye a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre-, dispone que para la aprobación definitiva de todos aquellos procedimientos que tengan por objeto alguna de las operaciones previstas en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria relacionadas con la reordenación de terrenos, deberá contarse con el informe preceptivo y vinculante, relativo al perímetro del ámbito geográfico de actuación, del Servicio de la Hacienda Tributaria de Navarra que tenga atribuida la función de conservación del Registro de la Riqueza Territorial. Como señala el propio texto de la norma, este informe deberá formar parte de la documentación que el promotor de las operaciones de parcelación o reparcelación presente ante el órgano que debe autorizar tal actuación, siendo exigible su presentación junto con la escritura de segregación y agregación y la licencia.

III.A.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022).

Registro de Barcelona nº 16.

REQUISITOS FISCALES: ANOTACIÓN DE EMBARGO.

En un caso de las anotaciones preventivas hay que acreditar al menos la presentación ante la oficina liquidadora.

Establece el artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria 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». Este precepto no es sino la reproducción en el ámbito de la legislación registral de lo dispuesto con carácter general en el artículo 54 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. El registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la Administración Tributaria ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquél consideró aplicable.

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 –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, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida (vid., por todas, las Resoluciones de 3 y 10 de octubre y 27 de noviembre de 2014).

Según el artículo 40.2 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, están sujetas «las anotaciones preventivas que se practiquen en los Registros públicos, cuando tengan por objeto un derecho o interés valuable y no vengán ordenadas de oficio por la autoridad judicial o administrativa competente». Resulta así que en puridad el hecho imponible de tal impuesto no está constituido por el documento que sirve de título para la inscripción sino, en sí misma, la anotación practicada. Sin embargo, esta apreciación no puede desvirtuar el principio básico antes señalado en los artículos 254 de la Ley Hipotecaria y 54 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que imponen un cierre absoluto a los documentos que incluyan actos o negocios jurídicos que supongan una de las variedades de hechos imponibles previstos en la ley impositiva mencionada, con la ya prevista excepción de la extensión del asiento de presentación. Ciertamente podrá presentarse el documento en la correspondiente oficina liquidadora sin ingresar cuota, alegando no sujeción, exención en su caso, o falta de devengo del Impuesto, pero el registrador debe dar cumplimiento al mandato expreso contenido en el artículo 122 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

III.A.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022).

Registro de Ponteareas.

SEGREGACIÓN Y DIVISIÓN DE FINCA: LICENCIA O INSCRIPCIÓN POR ANTIGÜEDAD.

Se recuerda la doctrina sobre la posibilidad de inscribir una segregación acreditando la prescripción de la acción de la administración de forma análoga a lo establecido en el art. 28 de la LS.

A la hora de estudiar el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro de un documento público que acredita la práctica de una división realizada con anterioridad a la legislación que actualmente la regula, y que se produjo en fecha en que la legislación aplicable no exigía licencia para la misma o que, exigiéndola, no resulta acreditada, pero puede considerarse prescrita la facultad de restablecimiento de legalidad urbanística, al menos, a efectos registrales, esta Dirección General ha sostenido lo siguiente: Debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o

la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior –cfr. disposición transitoria cuarta del Código Civil–. Ahora bien, la exigencia de tales requisitos deberá conciliarse con los efectos jurídicos de los actos de segregación o división conforme a la legislación material o sustantiva vigente a la fecha en que se produzcan, ya que el hecho de que tales efectos no se hayan consumado o agotado es presupuesto, según se ha expresado anteriormente, para la aplicación excepcional de la retroactividad. La Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 17 de octubre de 2014 reconoció la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las caute-las y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y poste-rior a la práctica del asiento, admitiendo la inscripción de una segregación practicada en el año 1974, por acompañarse una certificación administrativa en la que se manifestaba que «consta segregada con su configuración actual desde el catastro de 1986, no se ha podido localizar en los archivos municipales la Resolución de licencia, no obstante por el tiempo transcurrido la posible infracción estaría prescrita», añadiendo esta Dirección General que «no bastaría con constatar que haya prescrito la posible infracción, sino que es preciso que, además, no sea posible ya el ejercicio de potestades de protección de la legalidad urbanística que hubiera podido infringirse, ya que, como establece clara-mente el artículo 203 de la misma Ley [de Madrid], “las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística son independientes de las sanciones cuya imposición proceda por razón de la comisión de infracciones tipificadas en la presente Ley”».

Tal labor preventiva se concreta, como se ha expuesto anteriormente, en la acreditación del título administrativo habilitante previsto en la respectiva legislación aplicable para la división o segregación documentada en la escritura, título que será ordinariamente la licencia de parcelación, pero también aquel por el que, sin denegarla, el órgano administrativo competente declare la improcedencia de conceder licencia al acto de segregación por haberse formalizado con anterioridad a la normativa vigente y haber transcurrido los plazos de restablecimiento de la legalidad.

En el caso particular de este expediente, a la vista de la doctrina expuesta, no cabe sino confirmar el defecto mantenido por la registradora en cuanto a la exigencia de licencia o declaración de innecesariedad.

III.A.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022).

Registro de Alicante nº 4.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: CAUSA DE ABSTENCIÓN Y DE RECUSACIÓN.

Se recuerda el régimen de las causas de abstención y de recusación de los registradores.

Como cuestión de carácter previo, el recurrente alega que el registrador debía haberse abstenido de calificar los documentos presentados porque, al haber interpues-to un recurso de queja -que fue desestimado- contra el notario autorizante por los términos empleados en el recurso anterior objeto de la citada Resolución de 17 de junio de 2021, existe causa de abstención por enemistad manifiesta, conforme al artículo 23 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Por ello, el

recurrente promueve su recusación conforme al artículo 24 de la misma ley. Respecto de tales alegaciones, debe tenerse en cuenta que la citada Ley 40/2015 no es la norma rectora del procedimiento registral. La actividad pública registral, se aproxima, en sentido material, a la jurisdicción voluntaria, si bien formalmente no es propiamente jurisdiccional, porque los registradores de la Propiedad –aunque como los jueces no están sujetos en sus funciones al principio de jerarquía para enjuiciar el caso, sino que gozan de independencia en su calificación–, están fuera de la organización judicial. En todo caso, es una actividad distinta de la propiamente administrativa. No está sujeta tal actividad a las disposiciones administrativas, sino que viene ordenada por las normas civiles. Las cuestiones sobre las que versa –las situaciones jurídicas sobre la propiedad inmueble– son cuestiones civiles. Y por la índole de las disposiciones aplicables y la de las cuestiones que constituyen su objeto, esta actividad está fuera del ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa. Lo que no significa que la actividad registral esté fuera del control jurisdiccional.

Respecto de la cuestión procedimental planteada, el artículo 102 del Reglamento Hipotecario prohíbe al registrador calificar los documentos que se presenten cuando tenga «algún interés en los mismos». Y, con el propósito de lograr una correcta aproximación a este concepto, este Centro Directivo ha acudido a las causas de abstención y recusación contenidas en la legislación administrativa (cfr. Resolución de 3 de diciembre de 2010, respecto de los entonces vigentes artículos 28 y 29 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; vid. actuales artículos 23 y 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público) y a las contenidas en la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial (Resolución de 7 de abril de 2016). Según los artículos 23.2.c) y 24.1 de la Ley 40/2015 y el artículo 219.9.a de la Ley Orgánica 6/1985, es causa de abstención y, en su caso, de recusación la «enemistad manifiesta». Pero lo cierto es que esas causas de abstención no admiten una interpretación extensiva y analógica, y corresponde a quien promueva la recusación probar la existencia de enemistad manifiesta en el caso concreto. A tal efecto, en el presente caso, no puede ser concluyente el mero hecho de que el registrador presentara el referido recurso de queja por los términos empleados por el notario en su anterior recurso.

Es indudable que del apartado tercero del acta aclaratoria presentada a calificación resulta inequívocamente que las manifestaciones vertidas por el notario en el anterior escrito de recurso –sobre el hecho de haber comprobado él mismo que se han depositado las condiciones generales de la contratación en el referido registro especial–, en tanto en cuanto son confirmadas en este título público, deben ser tenidas en cuenta como subsanación de la omisión padecida en la escritura objeto de tal aclaración. Por ello, el defecto invocado por el registrador no puede ser mantenido.

III.A.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ABRIL DE 2022. (BOE 16 DE MAYO DE 2022).

Registro de Concontentina.

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

Se entienden no suficientemente justificadas las dudas apreciadas por el registrador basadas solo en las alegaciones no acreditadas de un colindante.

De la documentación contenida en el presente expediente resulta que la zona controvertida, objeto del presente recurso, está constituida por un patio que el promotor del expediente considera suyo, por estar catastrado a su favor y que la Diputación de Alicante considera que lo haría en detrimento de superficies de uso público, que se hallan musealizadas en el entorno del monumento, y que permiten disfrutar de la contemplación de las fábricas originales y de los espacios de visita, sin alegar de manera expresa la titularidad a su favor de ese patio, y sin que el Ayuntamiento, por su parte, haya planteado alegaciones al respecto. Pero, la titularidad del patio tampoco resulta expresamente del contenido del Registro de la Propiedad, que se limita a publicar que la finca linda por el fondo con camino municipal, lo cual es cierto, pero lo que se discute aquí es el trazado del lindero.

De la descripción registral no puede deducirse, con total seguridad, que el patio controvertido fuera una dependencia de la casa, pues no se alude a él en la descripción. Pero, tampoco existe completa seguridad de que no formara parte del mismo. Existen indicios que nos llevan a la consideración de que la superficie del patio que se pretende inscribir fue la que en su día debió inscribirse, pues no se alteran con la georreferenciación aportada los linderos de la finca y el patio estaba incluido, desde la inmatriculación de la finca, en la descripción de la casa. Además, notificado el Ayuntamiento de Almudaina, como titular del camino a la Torre, no se ha opuesto.

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.

Del estudio de toda la documentación del expediente resulta que la única fundamentación de la calificación registral negativa es la oposición no fundamentada de la Administración Pública citada, que además carece de la claridad necesaria y no está sustentada en ningún título de propiedad ni planimetría o georreferenciación que acredite que la porción de terreno discutida debe incluirse en la finca registral que es titularidad de la Diputación de Alicante, conocida como Torre Almudaina.

III.A.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MAYO DE 2022. (BOE 27 DE MAYO DE 2022).

Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: VIVIENDA FAMILIAR.

Se aplica lo establecido en el art. 144.5 del RH en relación con el embargo de la vivienda familiar.

Conforme al artículo 144.5 del Reglamento Hipotecario «cuando la Ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, y este carácter constare en el Registro, será necesario para la anotación del embargo de vivienda perteneciente a uno solo de los cónyuges que del mandamiento resulte que la vivienda no tiene aquel carácter o que el embargo ha sido notificado al cónyuge del titular embargado». De modo que ordenado en el mandamiento subsiguiente la práctica de la anotación de aquél, no debe el registrador revisar la bondad intrínseca de aquella decisión judicial, sino que deberá estar y pasar por ella, salvo que de los libros a su cargo resulte que el bien embargado es la vivienda habitual del deudor, en cuyo caso podrá y deberá suspender el asiento en tanto se le acredite debidamente que de los autos resulta de modo indubitado lo contrario, o que se ha practicado la notificación del embargo -que no de la demanda- al cónyuge del deudor.

III.A.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MAYO DE 2022. (BOE 27 DE MAYO DE 2022).

Registro de Santa Cruz de Tenerife nº 1.

URBANISMO: TRANSMISIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Se analizan diferentes requisitos que han de concurrir para la inscripción de transferencias de aprovechamiento urbanístico, especialmente centradas en la determinación de las fincas afectadas y del contenido del acto traslativo.

La intervención del registrador sustituto se limita a confirmar o revocar la nota de calificación y en este último caso y si la revocación es total, debe acompañar el texto comprensivo de los términos en que deba practicarse el asiento (cfr. artículo 19 bis.3.a de la Ley Hipotecaria). De ello se desprende que, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso.

Esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse en diversas ocasiones sobre el tratamiento registral del aprovechamiento urbanístico como objeto de derechos –vid. por todas la Resolución de 25 de mayo de 2021–. En primer lugar, debe diferenciarse el negocio civil de transmisión del negocio de transferencia como técnica equidistributiva entre fincas. El primero es posible conforme a las normas generales civiles mientras que el segundo únicamente cuando lo permita la respectiva legislación autonómica. En segundo lugar, aunque se admita la validez civil del negocio de transmisión su acceso registral, como finca independiente, sólo será posible en los supuestos tasados reglamentariamente. En cualquier caso, tanto en transmisión como en transferencia es indispensable cumplir las exigencias derivadas de los principios hipotecarios, entre ellos, el de especialidad en el sentido de que el aprovechamiento que pretenda inscribirse esté determinado y acreditado de modo objetivo.

En cambio, en el caso de transmisión de los derechos de aprovechamiento que puedan corresponder a una finca incluida en todo o parte en una unidad de ejecución llamados en principio a materializarse en una o varias fincas de resultado con la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución, ordinariamente no podrá

acreditarse el aprovechamiento que corresponda concretamente a la finca hasta la elaboración y aprobación del proyecto pues es en este momento en el que quedan cuantificados y ponderados objetivamente los respectivos derechos de cada uno de los propietarios afectados.

Pero dada la frecuente indeterminación objetiva de que adolece el negocio de transmisión de aprovechamiento derivado de una finca incluida en una unidad de ejecución hasta la elaboración del proyecto de ejecución privada, la forma habitual de configuración negocial es la transmisión de cuota indivisa de dominio con apoderamiento irrevocable a favor del comprador para intervenir en el proyecto permitiendo su acceso inmediato al Registro de la Propiedad, lo que a su vez permite salvar los eventuales inconvenientes derivados de la suspensión de licencias de parcelación y la consecuente imposibilidad de dividir o segregar. También será posible la inscripción registral de un acto preparatorio, antes de que pueda dar lugar a la apertura de folio independiente, como es el derecho de opción de compra sobre el aprovechamiento que esté suficientemente determinado, bien porque se acredite.

Sin perjuicio de que se analice más concretamente al estudiar los siguientes defectos, debe darse la razón a la registradora calificante pues los pactos que se pretenden inscribir no son más que acuerdos estipulados en previsión de la futura elaboración de un proyecto de reparcelación donde serán concretados en orden a determinar las fincas resultado que serán adjudicadas a cada parte y, en base a dichas estipulaciones, modifican las cuotas que de otro modo les hubieran correspondido en función de sus aportaciones a la junta de compensación. Se trata de un pacto obligacional que debe cumplirse en el seno de la junta de compensación una vez se concreten las unidades de aprovechamiento que vayan a corresponder a las distintas fincas aportadas, pues con anterioridad se trata de meras expectativas cuya constancia registral se encuentra vedada por el artículo 9 del Reglamento Hipotecario.

Debe diferenciarse, por un lado, la exigencia de determinación de la finca registral concreta cuyo aprovechamiento es objeto de transmisión que, como hemos explicado, se realiza de forma unilateral por el interesado, y por otra parte, la concreción de la finca de destino a la que será transferido el aprovechamiento, planteamiento de la registradora que en este caso no puede compartirse al tratarse de un supuesto de transmisión de aprovechamiento con carácter previo a la aprobación de un proyecto de compensación, supuesto regulado en el artículo 39.4 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que permite la apertura de folio independiente en tanto no sea cancelado cuando se adjudiquen las fincas de resultado – fr. artículo 43.3–.

Como señalamos en la Resolución de 25 de mayo de 2021, el artículo 39.4 del Real Decreto 1093/1997 permite la apertura de folio independiente al aprovechamiento, entre otros supuestos, cuando: «En los sistemas de gestión privada en que la ejecución de la urbanización corresponde a los particulares, cuando una cuota de valor de las mismas se haga constar en unidades convencionales de aprovechamiento y se adjudiquen éstas a empresas urbanizadoras o se transmitan por cualquier título a tercero, antes de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución correspondiente». Por tanto, exige varios requisitos cumulativos: que se trate de una actuación sistemática, que sea un sistema de gestión privada en que la ejecución de la urbanización corresponde a los particulares y que la transmisión se verifique antes de la aprobación definitiva del

proyecto. En el presente caso si atendemos a los antecedentes antes expuestos sobre la falta de vigencia de Plan Parcial, tratándose de terrenos en situación de suelo urbanizable no resulta acreditada su inclusión en la correspondiente unidad de actuación ni el establecimiento del sistema de gestión privada, previa aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada, que permite la aplicación del artículo 39.4 del Real Decreto 1093/1997. Sin embargo, no es indispensable que dicha afección conste registralmente pues como dijo la meritada Resolución de 25 de mayo de 2021, no es condición necesaria de aplicación del artículo 39.4 del Real Decreto el que ordene la extensión de la nota marginal de expedición de certificación de titularidad y cargas a que se refiere el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, que es una nota de publicidad de carácter no constitutivo, aunque con otros importantes efectos jurídicos en la inscripción del proyecto.

Se confirman los defectos relativos a la exigencia de concreción de las unidades de aprovechamiento que corresponde a cada una de las fincas afectadas y a sus respectivos titulares antes de la misma, la cuantía del aprovechamiento transmitido o distribuido respecto a cada una, así como la exigencia de su acreditación por parte del Ayuntamiento, lo que podrá hacerse mediante el acto de aprobación inicial del proyecto de reparcelación, según se ha razonado.

Cabe recordar que nos encontramos ante un supuesto de transmisión a otro sujeto, no de transferencia de una finca a otra, por lo que sí sería posible teóricamente que la misma se refiera a la parte de aprovechamiento correspondiente al titular registral que figure como otorgante del negocio sin necesidad de consentimiento de los demás al igual que es posible la transmisión independiente de una cuota indivisa de dominio –cfr. artículo 43 del Real Decreto–. Lo que ocurre en el presente caso, es que el recurrente realiza una interpretación unilateral de los términos del convenio que no cabe admitir, como se ha expuesto, ni tampoco resultan acreditadas las concretas unidades de aprovechamiento de que puede disponer cada titular ni las propias que son objeto de transmisión en el convenio.

III.A.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MAYO DE 2022. (BOE 27 DE MAYO DE 2022).

Registro de Cogolludo.

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

Se recuerda la doctrina recogida en Resoluciones anteriores sobre la forma de plasmar registralmente el deslinde de vías pecuarias.

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

En cuanto a la cuestión de fondo, la publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías

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

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

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018, que la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde. No obstante lo anterior, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico 7), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

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

III.A.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MAYO DE 2022. (BOE 27 DE MAYO DE 2022).

Registro de Getafe nº 1.

DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO CONVENCIONAL: NATURALEZA Y EFECTOS.

Se entiende que no hay obstáculo para inscribir una venta sin necesidad de exigir requisitos de notificación previa, aunque exista inscrito un derecho de tanteo convencional, porque la propia inscripción no prevé unos plazos para la notificación y porque ha pasado el plazo de vigencia del derecho, aunque no proceda su cancelación

por caducidad.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») la posibilidad de creación de nuevas figuras de derechos reales, al amparo del principio de «*numerus apertus*» que predicen los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario. Ahora bien, la autonomía de la voluntad en la configuración de nuevos derechos reales para adaptar las categorías jurídicas a las exigencias de la realidad económica y social tiene como fundamental límite el respeto a las características estructurales típicas de tales derechos reales, cuales son, con carácter general, su inmediatividad, o posibilidad de ejercicio directo sobre la cosa, y su absolutividad, que implica un deber general de abstención que posibilite dicho ejercicio sin constreñir a un sujeto pasivo determinado. Esto significa que no es suficiente la voluntad o la denominación del derecho para que éste se considere derecho real. Hace falta, además, que concurren determinadas circunstancias, que la Resolución de 4 de mayo de 2009 sintetizó en dos: a) es preciso que la figura que se crea tenga las características propias de un derecho real, y b) que, si se trata de una figura nueva carente de regulación legal, se regulen todas las consecuencias que dicha figura comporta, o bien se remita a los efectos jurídicos de otra figura.

En este marco general, respecto de los derechos de adquisición preferente, hay tres clases de retracto que se admiten en nuestro ordenamiento: el convencional previsto en los artículos 1507 y siguientes del Código Civil, el legal que establecen tanto el Código Civil como diversas leyes especiales, y el llamado voluntario, éste es el que se presenta en el presente caso (junto con su correlativo derecho de tanteo en la fase previa a la transmisión a terceros de la finca). Es un derecho procedente de la voluntad de las partes que da poder a su titular (retrayente) para adquirir la cosa (retraída) en caso de que su propietario la haya transmitido onerosamente a un tercero (retraído). Para que el derecho pactado sea inscribible es de todo punto necesario que no quepa duda sobre su carácter real. Queda con ello completado el conjunto de características y requisitos que se exigen para la configuración como real de estos derechos atípicos de preferente adquisición, incluyendo su configuración expresa como tales o estableciendo estipulaciones que indirectamente, pero de forma clara, permitan colegir la naturaleza real del derecho constituido por prever expresamente los efectos propios de tales derechos para el caso de su contravención.

En el caso concreto objeto del presente expediente, en la escritura en que se pactaron los derechos de tanteo y retracto debatidos –y por ende en el asiento registral– no se determinó la forma de operar el derecho de tanteo y retracto, en particular la forma de hacer las notificaciones. No puede este Centro Directivo poner en duda la validez del asiento practicado, que se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), ni si se incumplió el principio de especialidad registral, pero lo cierto es que el asiento no determina que la falta de notificación produzca el cierre del Registro a la transmisión que se verifique, ni siquiera contempla aquélla ni la forma de su ejercicio. Por lo que la falta de notificación no puede amparar una suspensión de la inscripción de la transmisión efectuada. En cuanto al plazo de duración, fijado en diez años a contar del otorgamiento, habían transcurrido sobradamente en el momento de formalizarse la transmisión. En conclusión, aunque no sea posible la caducidad del asiento pese a la caducidad del derecho (al haber transcurrido más de los diez años pactados de duración del derecho, pero no cinco desde la fecha de vencimiento del

derecho a su ejercicio según Registro), nada impide la inscripción de la compraventa efectuada, arrastrando la carga, sin que en este caso sea exigible una notificación no contemplada en el derecho de adquisición preferente convencional inscrito.

III.A.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MAYO DE 2022. (BOE 27 DE MAYO DE 2022).

Registro de Alicante nº 3.

REQUISITOS FISCALES: ESCRITURA DE HERENCIA PREVIAMENTE LIQUIDADADA DEL IS POR INSTANCIA PRIVADA.

La escritura de herecnia ha de ser presentada a liquidación del IS aunque exista previmente una liquidación tributaria por instancia privada.

De la aplicación literal de los textos legales, resulta que el documento que debe estar presentado a liquidación es el mismo que se va a inscribir y no otro. El hecho de que se haya liquidado el impuesto mediante declaración privada no implica que no deba presentarse ante los órganos competentes la escritura pública otorgada, ya que debe ser la oficina tributaria quien compruebe la exactitud de los hechos imponible y la correspondencia de los demás datos contenidos en ambos documentos y quien determinará, en su caso, la no sujeción de la escritura por haberse satisfecho ya el impuesto.

III.A.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MAYO DE 2022. (BOE 27 DE MAYO DE 2022).

Registro de Huate.

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

Se recuerda la doctrina recogida en Resoluciones anteriores sobre la forma de plasmar registralmente el deslinde de vías pecuarias.

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

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

caso puede admitirse la práctica de asientos sobre las fincas sin que el titular haya sido parte en el procedimiento.

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

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de esta Dirección General de 19 de julio de 2018, que la falta de deslinde de la vía pecuaria con el procedimiento y garantías previstas en la Ley, impide que puedan aplicarse a los titulares de fincas colindantes las consecuencias propias de este deslinde. No obstante lo anterior, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento jurídico 7), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

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

III.A.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2022. (BOE 01 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Cáceres nº 2.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Se recuerda que en el expediente de dominio las dudas sobre la identidad de la finca han de exponerse por el registrador al tiempo de librar la certificación. En el presente caso dichas dudas han quedado aclaradas en el expediente.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, incluso anterior a la actual redacción del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, conforme a la cual el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios. Por tanto, no sería procedente, si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, pretender plantearlas una vez concluida la tramitación del procedimiento. En el caso que nos ocupa, la registradora expidió la certificación el 2 de septiembre de 2021 en res-

puesta a la solicitud formulada por el notario en el expediente y en dicha certificación se advirtió la posible coincidencia con otra finca inscrita y los motivos que llevan a dicha conclusión, que se exponen con detalle en la calificación que ahora se recurre.

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. Ante tales dudas suscitadas por la registradora, y que se hicieron constar en la certificación registral de inicio del expediente notarial de inmatriculación, consta una certificación expedida por la secretaria del Ayuntamiento de Arroyo de la Luz, doña M. P. R. A., con el visto bueno del alcalde, don Carlos Caro Domínguez, firmada electrónicamente, por ambos, el día 24 de septiembre de 2021 en la que se figura que al Ayuntamiento no le consta que la parcela 236 del polígono 21 se corresponda con la finca registral número 4.841 de ese término.

III.A.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2022. (BOE 01 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Guadix.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: ACTOS REVELADORES DE PARCELACIÓN CONFORME A LA LEGISLACIÓN ANDALUZA.

Se analizan los casos en que concurren actos reveladores de una posible parcelación en suelo no urbanizable por transmisión de cuotas proindiviso en Andalucía. Se distingue según sea el caso la posible aplicación de los arts. 78 o 79 del RD 1093/1997.

La reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía entró en vigor el 23 de diciembre de 2021, es decir, con posterioridad a la fecha de la escritura pública (22 de julio de 2021) pero antes de la fecha de la nota de calificación (12 de enero de 2022). Ello supone que, dado el carácter adjetivo o procedimental de las normas de naturaleza registral, deban entenderse aplicables las vigentes al tiempo de la calificación del registrador, con independencia del eventual régimen transitorio aplicable desde el punto de vista sustantivo. No obstante, puede decirse que la nueva ley, con alguna excepción, no altera sustancialmente el régimen de las parcelaciones urbanísticas en Andalucía, considerando como tal según su artículo 91.

A la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad –artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos. En otro caso, el tratamiento del mismo desde el punto de vista registral debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto. En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general,

la exigencia de intervención administrativa alguna.

Dado que se trata de una sucesión de actos de carácter tanto jurídico como material la calificación del registrador se encuentra limitada por lo que ante la concurrencia de indicios de parcelación debe dar traslado al órgano competente en disciplina urbanística quien dictará la resolución que corresponda a la vista de las pruebas practicadas y con las garantías procedimentales oportunas.

En el caso del presente expediente, el registrador fundamenta en su nota la concurrencia de indicios de parcelación urbanística, en particular, las transmisiones de cuotas indivisas a diversos titulares, convirtiendo una comunidad de origen hereditario en ordinaria, así como la existencia de construcciones. De estos antecedentes puede sostenerse la concurrencia de indicios de parcelación urbanística como es la conversión de una comunidad de origen hereditario, pues la única compraventa hasta entonces se realizó en favor de otro cotitular, en una comunidad ordinaria con personas aparentemente sin vínculo familiar mediante transmisión onerosa. Este indicio revelador de «posible» parcelación urbanística sería suficiente para justificar el inicio del procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 en orden a que la Administración competente pueda pronunciarse sobre la concurrencia efectiva o no de esa «posible» parcelación urbanística y adoptar las medidas preventivas oportunas.

Sin embargo, como ya se ha expuesto anteriormente, este Centro Directivo ha sostenido que pueden existir actos o negocios que presenten elementos indiciarios de parcelación que no se traten por la vía procedimental del artículo 79 citado, sino que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad –artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos. Es lo ocurre en el caso de la legislación andaluza con el artículo 91 de la Ley 7/2021, o el anterior artículo 66 de la Ley 7/2002, respecto a la asignación de cuotas en pro indiviso atendidas las circunstancias concurrentes y, para el suelo no urbanizable, el artículo 8.a), párrafo tercero, del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que seguirá siendo aplicable en cuanto no se oponga a la nueva ley y en tanto no se produzca su desarrollo reglamentario –cfr. disposición transitoria séptima de la Ley 7/2021–.

III.A.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2022. (BOE 01 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Bilbao nº 6.

HIPOTECA: MANIFESTACIÓN SOBRE EL DESTINO A VIVIENDA HABITUAL.

Se admite la constancia de la manifestación del hipotecante de que va a destinar la vivienda a vivienda habitual aunque en el Registro la finca aparezca como local comercial.

El mandato legal recogido en el art. 21 LH se extiende, por tanto, a cualquier hipoteca en garantía de préstamo constituida sobre vivienda respecto de la que exige una declaración formal acerca de la intención de atribuir o no el carácter habitual a di-

cha vivienda. Es trascendente esta circunstancia porque la inscripción de tal carácter, que desde ese momento está protegida por la legitimación registral, determinará la normativa aplicable a la vivienda en caso de embargo y ejecución subsiguiente.

A la luz del espíritu y finalidad de las normas protectoras antes referidas, establecidas en favor de quienes hipotecan una finca a la que se pretende atribuir carácter de vivienda habitual, debe concluirse que habrá de pasarse por la manifestación que sobre aquel carácter haga el hipotecante, consentida por la parte acreedora (con la trascendencia que tiene respecto de la eficacia y alcance del derecho constituido), de suerte que tal circunstancia de hecho –aunque sea solo intencional o de futuro– quede amparada por la presunción «iuris tantum» establecida por el artículo 21 de la Ley Hipotecaria. La atribución del carácter de vivienda habitual de la finca registral hipotecada puede y debe hacerse constar en la inscripción aunque el cambio de uso de dicha finca no pueda tener acceso en este momento al Registro por precisarse para ello la formalización de la correspondiente escritura en la que se acredite el cumplimiento de la legalidad urbanística y demás normas aplicables para la constancia registral de dicho cambio de uso.

III.A.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2022. (BOE 01 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Sevilla nº 10.

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

Se trata de un caso en el que el registrador formula oposición a la inscripción de una base gráfica atendiendo a un informe que plantea dudas sobre la titularidad pública de una franja de terreno.

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 registral de identidad de la finca 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 negativa se basa en un informe no concluyente sobre la titularidad pública o privada de la franja de terreno discutida, aportada por al expediente y no recaída en su tramitación, sin que se manifieste oposición expresa a la inscripción de la georreferenciación alternativa, existiendo discordancia entre la parte literaria del informe y la planimétrica municipal incorporada. En el presente caso, se debe tramitar el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria y notifi-

car al Ayuntamiento para que, en su caso, pueda formular alegaciones a la petición de inscripción de la georreferenciación y rectificación de la superficie declarando que se invade dominio público, indicando en virtud de que acto jurídico se ha incorporado al mismo dicha franja de terreno, declare que la misma no corresponde al dominio público o no formule alegaciones, puesto que la solución contraria puede dejar en indefensión al recurrente y abocarlo a un procedimiento judicial, sin tener total certeza de la existencia de contienda, que es la clave para que pueda denegarse la incorporación de la georreferenciación. Ausencia de contienda que en el presente caso no está debidamente acreditada.

III.A.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2022. (BOE 01 DE JUNIO DE 2022)

Registro de Murcia nº 6.

APREMIO FISCAL: DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE ART. 25 LAU EN ARRENDAMIENTOS DE USO DISTINTO AL DE VIVIENDA.

Se resume el régimen aplicable a los derechos de tanteo y retracto arrendaticio en los casos de ejecución forzosa, según la fecha de la adjudicación y el tipo de arrendamiento.

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, 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. Dada la común condición de procedimiento de realización o ejecución forzosa que presenta el procedimiento de apremio por deudas tributarias del que trae causa la adjudicación objeto del presente expediente, la doctrina sentada en las Resoluciones de este Centro Directivo antes referidas ha de considerarse aplicable igualmente, por identidad razón, a estos procedimientos de apremio, tanto si el medio de realización forzosa empleado es la subasta, como si lo es el concurso o la adjudicación directa (vid. artículo 101 del Reglamento General de Recaudación).

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, cuya entrada en vigor se produjo el día 6 de junio de 2013, como puso de relieve la Resolución de 24 de marzo de 2017, y reiteraron las de 14 de septiembre y 11 de octubre de 2018 y 4 de julio de 2019, 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.

La doctrina expuesta no será aplicable cuando se trate de arrendamientos de vivienda concertados, bien antes de entrar en vigor de 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, esto es, el 6 de junio de 2013; o bien tras la entrada en vigor el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de

medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, es decir, a partir del día 6 de marzo de 2019.

No obstante, cuando se trata de contratos de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda no inscritos, o los inscritos con posterioridad a la hipoteca ejecutada, o a la anotación preventiva del embargo, al no estar sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento podrá extinguirse como consecuencia de la ejecución –que implica que el derecho del arrendador quede resuelto– si el adjudicatario del inmueble ejercita la facultad de resolución de la relación arrendaticia, «y solo en caso de no ejercitarse da lugar a su subrogación en la posición del anterior propietario o arrendador, dando así continuidad al contrato de arrendamiento» (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo número 783/2021, de 15 de noviembre, según la cual en tal caso no son aplicables los artículos 13.1 y 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino los artículos 1549 y 1571 del Código Civil).

En el presente supuesto, se trata de un contrato de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda –nave industrial– inscrito con posterioridad a la anotación preventiva del embargo, y al no estar sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento podrá extinguirse como consecuencia de la ejecución –que implica que el derecho del arrendador quede resuelto– si el adjudicatario del inmueble ejercita la facultad de resolución de la relación arrendaticia, y solo en caso de no ejercitarse da lugar a su subrogación en la posición del anterior propietario o arrendador, dando así continuidad al contrato de arrendamiento. En consecuencia, como se produce la purga no se requiere notificar a efectos de tanteo legal arrendaticio.

III.A.103. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2022. (BOE 01 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Callosa d´en Sarrià.

BIENES ADQUIRIDOS POR CÓNYUGES SUJETOS A UN RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO: APLICACIÓN DEL ART. 92 DEL RH.

Se reitera la obligaciones del notario en la determinación del régimen económico al que se ha de sujetar un matrimonio al que resulte aplicable el art. 92 RH.

Tratándose de adquisiciones llevadas a cabo por personas cuyo régimen económico matrimonial esté sujeto a una ley extranjera, la finalidad de publicar una situación jurídica cierta no se ve modificada por dicha circunstancia. La cuestión, sin embargo, es más compleja pues la determinación de cuál sea el régimen aplicable implica el conocimiento del Derecho extranjero, lo que no es obligado para los funcionarios españoles. Esta oposición entre la exigencia legal de publicar en toda su extensión el derecho adquirido y las dificultades para determinar cuál ha de ser el régimen matrimonial legalmente aplicable ha sido cuestión de preocupación ya desde antiguo para nuestra jurisprudencia y para este Centro Directivo. A esta dificultad pretende dar respuesta el artículo 92 del Reglamento Hipotecario.

De otro lado, el notario español está obligado a aplicar la norma de conflicto española (artículo 12.6 del Código Civil) y a determinar, de acuerdo a dicha norma, la ley material que resulte aplicable al régimen económico de los cónyuges. Así, aunque el notario desconozca el contenido de la ley material extranjera, reflejará debidamente

en la comparecencia del instrumento público cuál ha de ser la norma aplicable a las relaciones patrimoniales entre cónyuges. En definitiva, no debe confundirse la falta de obligación de conocer el Derecho extranjero con el deber de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable. Tales normas de conflicto, si el matrimonio se contrajo antes del día 29 de enero de 2019 –fecha de entrada en vigor del Reglamento (UE) n.º 2016/1103–, son las contenidas en el artículo 9.2 del Código Civil. Si, por el contrario, la fecha de celebración del matrimonio de los compradores fuera posterior al día 29 de enero de 2019, es indudable que la norma de conflicto aplicable es el Reglamento (UE) n.º 2016/1103, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de Resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales en el que España participa entre diecisiete Estados miembros.

Como también ha expresado esta Dirección General en reiteradas ocasiones (vid. Resoluciones de 19 de diciembre de 2003, 10 de enero y 4 y 12 de febrero de 2004, 31 de agosto de 2017 y 2 de abril, 7 y 10 de septiembre y 19 de octubre de 2018, entre otras) la aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario no tiene un carácter preferente respecto del conocimiento que pueda tener el registrador de la legislación extranjera. Por ello, en casos en los que la escritura se limite a expresar que los cónyuges extranjeros adquieren con sujeción a su régimen económico matrimonial sin que conste cuál sea éste, si el registrador tiene conocimiento del mismo y, por ejemplo, es un régimen de separación, se considera justificada su exigencia sobre la constancia en dicha escritura de la cuota que corresponde a cada uno de los adquirentes del bien objeto de inscripción, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario.

III.A.104. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MAYO DE 2022. (BOE 01 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Girona nº 1.

SEGREGACIÓN: GEORREFERENCIACIÓN OBLIGATORIA.

Se reitera la doctrina sobre la obligatoriedad de la georreferenciación de la finca segregada y del resto. Muy interesante las conclusiones de la DG recogidas en el último fundamento de derecho acerca del alcance del principio de rogación en relación con la inscripción de bases gráficas.

Tras la nueva redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, efectuado por la Ley 13/2015, las operaciones de segregación, a partir de su entrada en vigor, incorporan como circunstancia necesaria de la inscripción la incorporación de la georreferenciación resultante de la operación de segregación. Por tanto ya no es posible, tras la entrada en vigor de esta Ley, inscribir una segregación sin descripción del resto, incluyendo en esa descripción su georreferenciación.

En el presente caso, la registradora suspende la inscripción en primer lugar porque no coincide la superficie registral de la finca matriz de 36.955 metros cuadrados con la que resulta del Catastro, que son 35.930 metros cuadrados, por lo que de tener que practicarse la rectificación de superficie, debería obtenerse una nueva licencia «que autorizase las operaciones de segregación teniendo en cuenta las nuevas superficies (ya que serían diferentes a las del proyecto que en su día se presentó para obtener la licencia inicial)». Esta afirmación no puede ser sostenida.

No se requiere solicitar nueva licencia de segregación, por el hecho de que haya de rectificarse la superficie de la finca resto, previamente, para poder inscribir la nueva reordenación de los terrenos, puesto que no se altera la superficie a segregar de 1.280 metros cuadrados, ni hay nueva ordenación de los terrenos por el hecho de que la superficie de la finca resto sea sensiblemente inferior a la que consta en el Registro, siendo la diferencia superficial inferior al 5%, pero siendo en todo caso la finca resto superior a la superficie de la parcela urbanística indivisible, por ser urbana. Como ya ha afirmado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 12 de noviembre de 2013 y 29 de septiembre de 2017) la licencia municipal, o la declaración de innecesariedad de la misma, cumple una función de acreditación de la legalidad administrativa y urbanística vigente. Siendo la segregación una modificación de la finca, rigurosamente registral, deberá acomodarse la inscripción a la preceptiva licencia sin que pueda ni el registrador ni el notario modificar los términos de su obtención. En ningún caso pueden admitirse discrepancias que impliquen una reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia

En el presente caso, la segregación que se practica produce el nacimiento de una nueva finca de naturaleza urbana, pues así se describe, acreditando la licencia de segregación la conformidad de la finca segregada con las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Girona. Respecto a la finca resto, debe describirse, en cuanto sea posible con todas las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria, que respecto a la naturaleza de la finca, dispone que se determinará expresando su naturaleza rústica o urbana, sin que la ley exija que se exprese la superficie correspondiente a la parte rústica y a la parte urbana, como tampoco puede exigir una georreferenciación de la parte rústica y de la parte urbana (única que determina con precisión la superficie), pues en todo caso, la georreferenciación de la finca resto ha de ser única, por no ser objeto de otro acto jurídico distinto que el de la segregación cuya inscripción se solicita.

Por ello, el defecto que exige acreditación de la naturaleza de cada porción que integra la finca matriz debe ser revocado y el recurso estimado en cuanto al presente extremo, pero es evidente que la descripción del resto que se hace en la escritura calificada, con arreglo al artículo 47 del Reglamento Hipotecario, no cumple con las exigencias del principio de especialidad, que impone a la descripción de la finca el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Respecto al defecto que exige que «al estar modificando entidades hipotecarias, es necesaria la georreferenciación de la porción segregada», debe ser revocado, pues se incorpora en el título presentado un informe de validación técnica catastral de la georreferenciación alternativa a la catastral de la porción segregada de resultado negativo, con el que se acredita el cumplimiento de los requisitos técnicos a que se refiere el artículo 9.b), párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria, y el número séptimo de la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, por ser la segregación uno de los supuestos que determina el artículo 9.b), primer párrafo, uno de los supuestos en los que la georreferenciación de la finca es circunstancia necesaria de la inscripción. Pero, aunque nada se dice en la nota de calificación ni en el recurso, debe aclararse que para poder inscribir la georreferenciación alternativa de la finca segregada que se ha acompañado al título se requiere la tramitación de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

La georreferenciación ha de interpretarse como circunstancia obligatoria en toda operación que implique la apertura de folio registral a una nueva finca y que determine una nueva ordenación de la finca, lo que aplicado a la operación de segregación se refiere a la finca segregada y a la finca resto. Así lo exige también la aplicación del principio de tracto sucesivo, según la doctrina de las Resoluciones antes citadas. Esta clara exigencia ha sido matizada por esta Dirección General en cuanto a la finca resto, de la que se puede prescindir excepcionalmente cuando no sea posible su georreferenciación.

Resueltas todas las cuestiones recurridas relativas a los defectos invocados por la nota de calificación por parte de la registradora, es conveniente realizar una serie de precisiones sobre la improcedencia de la afirmación contenida en la escritura calificada por la cual los otorgantes manifiestan que «el otorgante no hace declaración de concordancia, ni ha incoado ningún procedimiento de rectificación catastral y rechojo su renuncia al procedimiento de coordinación catastral y a la inscripción de la identificación gráfica de la finca». Siendo la georreferenciación de las fincas resultantes de la operación de segregación, por constituir la misma una nueva ordenación de la finca, circunstancia necesaria del asiento de segregación a practicar, salvo que respecto a la finca resto, fuera imposible su descripción, valorada esa imposibilidad de modo objetivo, dicha afirmación del título es del todo punto improcedente y no debiera haberse recogido en esos términos en la escritura calificada, puesto que parece entender que la incorporación de la georreferenciación de la finca está sujeta al ámbito de la voluntad del otorgante que puede excluirlo. La Ley 13/2015 ha completado la fase de calificación del procedimiento registral con una parte referida a la descripción de la finca, que incluye su georreferenciación, lo que la doctrina registral denomina calificación registral gráfica integrada por tres operaciones diferentes, que deben terminar con tres decisiones del registrador: la inscripción de la referencia catastral, la incorporación de la georreferenciación y la constancia del estado de coordinación de la finca con la parcela catastral. Como operación del procedimiento registral, esta fase no puede ser excluida por la voluntad de los particulares.

En caso de calificación positiva, existiendo declaración de coincidencia de la georreferenciación catastral con la realidad física del inmueble y describiendo la finca según resulte de ella, el registrador inscribirá la georreferenciación, aunque su petición no sea expresa o exista declaración de voluntad de excluir la inscripción de la georreferenciación o de iniciar el procedimiento de coordinación gráfica con Catastro, pues no son aspectos que estén en el ámbito del principio de rogación, que no puede decidir cómo ha de practicarse la inscripción en aspectos tan trascendentales como el objeto del derecho real, cuya descripción debe ser precisa, dado que el Registro de la Propiedad es una institución que controla la legalidad del tráfico jurídico y se presume exacto.

III.A.105. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MAYO DE 2022. (BOE 01 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Chiclana de la Frontera nº 2.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: ACTOS REVELADORES DE PARCELACIÓN CONFORME A LA LEGISLACIÓN ANDALUZA.

Se analizan los casos en que concurren actos reveladores de una posible parcelación en suelo no urbanizable por transmisión de cuotas proindiviso en Andalucía.

La reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía entró en vigor el 23 de diciembre de 2021, es decir, con posterioridad a la fecha de la escritura pública (22 de julio de 2021) pero antes de la fecha de la nota de calificación (12 de enero de 2022). Ello supone que, dado el carácter adjetivo o procedimental de las normas de naturaleza registral, deban entenderse aplicables las vigentes al tiempo de la calificación del registrador, con independencia del eventual régimen transitorio aplicable desde el punto de vista sustantivo. No obstante, puede decirse que la nueva ley, con alguna excepción, no altera sustancialmente el régimen de las parcelaciones urbanísticas en Andalucía, considerando como tal según su artículo 91.

En el caso del presente expediente, el registrador fundamenta adecuadamente en su nota la concurrencia de indicios de parcelación urbanística, en particular, las sucesivas transmisiones de cuota indivisa tomando como denominador la superficie de la finca, pues se corresponde la superficie de la parcela y la cuota transmitida; asimismo, tanto de la consulta catastral como de las Bases Gráficas Registrales resulta que sobre la finca en cuestión se encuentra dentro de la misma varias parcelas valladas, además, en algunas de ellas existen edificaciones como casas, piscinas, etc.

III.A.106. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MAYO DE 2022. (BOE 01 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Pravia-Belmonte de Miranda.

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

Se trata de un caso en el que el registrador formula oposición a la inscripción de una base gráfica atendiendo a un informe aportado por un colindante que plantea dudas sobre la titularidad pública de una franja de terreno.

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 registral de identidad de la finca 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 caso que nos ocupa, la alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Muros de Nalón alega, durante la tramitación del procedimiento del artículo 199, que la georreferenciación cuya inscripción se pretende incluye erróneamente una «zona destinada a aparcamiento público» con una cabida de 308 metros cuadrados. La promotora del expediente contraargumenta que esa zona de aparcamiento, aunque abierta a su utilización pública, es de su propiedad privada. Es de destacar que, en su escrito de oposición, aun pudiendo y debiendo hacerlo, la alcaldesa-presidenta: – Aunque pudiera suponerse, no afirma con claridad si esa «zona destinada a aparcamiento público» le pertenece al Ayuntamiento. – No acredita ni afirma siquiera, ser titular catastral de tal zona. – En caso de pertenecer al Ayuntamiento, no expresa ni alega título escrito de dominio, ni certificación administrativa acreditativa del acto, negocio o modo de su adquisición, y ni siquiera alude a si está o no incluido en el inventario de bienes municipales. En el presente caso, aun tratándose de la oposición de un colindante cualificado, como es el Ayuntamiento, su escrito de oposición, como hemos visto, no reúne los requisitos mínimos de concreción y acreditación necesarios.

III.A.107. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2022. (BOE 01 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Almoradí.

DERECHO EXTRANJERO: PRUEBA.

Se recuerda la necesidad de probar el derecho extranjero conforme al art. 36 RH. Por otro lado, se confirma que los derechos del cónyuge cotitular de los bienes han de ser respetados y tenidos en cuenta en el procedimiento concursal que afecta a los bienes comunes.

No se prueba adecuadamente el contenido de la ley checa en relación con la posición del excónyuge del disponente, ni en relación con la incorporación a la masa concursal del bien; ni respecto del efecto de disolución de la comunidad por razón del concurso (se presume este régimen pues tampoco consta acreditado en el Registro), por lo que se manifiesta que la finca pertenece a la comunidad matrimonial del insolvente, que actualmente está divorciado, con alegación de lo dispuesto en la normativa checa.

Es doctrina de esta Dirección General, con relación a la prueba de la legislación extranjera alegada, que ni el registrador ni el notario están obligados a conocer, con el detalle requerido en el ejercicio de sus funciones, la ley extranjera. En resumen, ha puesto de manifiesto este Centro Directivo en algunas de las Resoluciones citadas en los «Vistos», que si notario y registrador conocieran suficientemente el ordenamiento, les corresponde realizar un juicio de ley sobre los extremos alegados; y en caso, contrario, se deberá acudir a los medios establecidos en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario. En este, si bien los medios de prueba son abiertos –«entre otros»–, sólo puede entenderse medio probatorio indubitado el que procede de funcionario del país de origen, generalmente funcionario diplomático en funciones consulares, pero también

notario. Cualquier otro supuesto está sujeto a valoración de su admisión al proceder de un operador privado. En el presente caso, la notaria checa ante quien se presenta el documento probatorio no realiza intervención alguna sobre el mismo; ni acreditando lo probado ni al menos la cualidad del firmante y su habilidad para establecer la prueba conforme al Derecho checo.

El segundo de los defectos observa que no resulta ni de la escritura ni de los documentos testimoniados que el cónyuge del insolvente –que se manifiesta actualmente es excónyuge según sentencia de divorcio exhibida al notario, apostillada– haya sido notificado del procedimiento, o que haya tenido algún tipo de intervención, que posibilite la defensa de sus derechos, dada, al parecer, la inclusión de bienes comunes en la masa activa. No puede resultar de la ley aplicable (que no ha sido probada con el alcance requerido) que el cónyuge del titular registral carezca de derecho alguno a ser notificado e intervenir conforme a la ley del concurso. Con independencia de la resolución de apertura del procedimiento y facultades del administrador a las que se refieren los artículos 3, 20 y 21 del Reglamento (UE) 2015/848 –que constan anotados en el Registro– cualquier otra resolución dictada en el procedimiento, como señala el artículo 32 del mismo instrumento europeo, se registrará en cuanto a su reconocimiento y ejecución por el Reglamento Bruselas I Refundido. Por tanto, el defecto observado debe ser asimismo mantenido con independencia de la insuficiencia de la prueba del Derecho checo, por lo que deberá acreditarse que la exesposa ha sido, al menos, notificada a fin de que pueda participar en el procedimiento concursal para permitir salvaguardar los derechos de defensa de esta frente a la pérdida de su titularidad registral.

III.A.108. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2022. (BOE 01 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Bilbao nº 10.

PROPIEDAD HORIZONTAL: AGRUPACIÓN DE ELEMENTOS PRIVATIVOS.

Se exige el consentimiento de los diferentes titulares de los departamentos afectados en un caso de agrupación y cambio de uso de determinados departamentos privativos de un edificio en propiedad horizontal.

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. 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 lo cierto es que la calificación de la registradora se limita a advertir de la posible existencia de una agrupación de hecho, con cita de determinados preceptos legales y reglamentarios, y es en el informe que emite tras la interposición del recurso donde –extemporáneamente– desarrolla y profundiza sobre los argumentos que fundamentan su negativa a inscribir.

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.

De lo expuesto resulta que la unión material de varios departamentos de un edificio dividido horizontalmente puede, o bien limitarse a una cuestión estrictamente física sin su correspondiente reflejo ni registral ni en el régimen de la propiedad horizontal, conservando tales elementos su plena autonomía jurídica, bien traducirse en una agrupación jurídica, mediante la creación de un nuevo elemento resultante de la unión al que corresponde una nueva descripción, con su superficie, linderos y cuota de participación correspondiente. A esta última es a la que parece referirse la Ley sobre propiedad horizontal cuando en el artículo 10.3.b) declara que requerirán autorización administrativa.

Por exigencias de los principios de legitimación registral y tracto sucesivo, para inscribir cualquier modificación descriptiva que afecte directamente a alguno de los departamentos independientes de la propiedad horizontal, es necesario que preste su consentimiento el titular registral afectado (artículos 1.3.o, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria), considerándose como tal el que lo sea en el momento de presentarse la escritura de modificación descriptiva a inscripción. Tal consentimiento es igualmente exigido por la Ley sobre propiedad horizontal.

III.A.109. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2022. (BOE 14 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Cáceres nº 2.

HIPOTECA: RÉGIMEN TRANSITORIO DE LA LEY 5/2019.

Se entiende que la aplicabilidad del régimen del art. 24 de la LCCI a los contratos anteriores a su vigencia lo es de forma automática sin necesidad de modificación de la escritura.

Conforme a la DT 1ª de la Ley 5/2019, las previsiones de la ley han de aplicarse a «contratos celebrados con anterioridad si son objeto de novación o subrogación con posterioridad a su entrada en vigor». En el presente supuesto, se trata de la inscripción primera de un préstamo hipotecario, no de su posterior novación o subrogación, por lo que no son de aplicación las citadas previsiones.

El contenido del artículo 24 es aplicable a todo contrato de crédito inmobiliario, incluso a los anteriores a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, si bien, como bien alega el notario recurrente, dicho precepto legal provoca una modificación automática, «ipso iure», en todo contrato de préstamo hipotecario anterior, por lo que estamos ante una novación imperativa por mandato de la Ley. En definitiva, se trata de una novación

legal forzosa, que se impone por encima del contrato, por la propia fuerza de la ley, sin necesidad de otorgar nuevas escrituras o de adaptar contratos previos.

III.A.110. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2022. (BOE 14 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Sevilla nº 3.

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

Se confirma la suspensión de la inmatriculación de una finca en un caso en el que se había emitido una certificación previa en la que ya se advertía sobre la existencia de dudas sobre su coincidencia con otra ya inscrita.

En todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo éstos los más interesados en velar que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

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.

En la certificación que se expidió con carácter previo al otorgamiento de la escritura de herencia como título previo para la inmatriculación y que queda incorporada al referido título, después de señalar que la finca tal y como se describía y con la referencia catastral relacionada podría estar inscrita, se advertía de manera expresa que: «Tras las búsquedas realizadas se aprecia que las fincas colindantes, las cuales rodean a dicha casa, son segregaciones que proceden de otra de mayor cabida –trozo de terreno situado en Tomares, parte del lote conocido por (...) de los que componen (...)–, finca registral 496, inscrita a los folios 180,181 y 182, del tomo 1109, libro 11 de Puebla del Río, por lo que podría estar comprendida en el perímetro descrito por fincas ya inscritas». A pesar de contar con estas advertencias, en dicha escritura previa de herencia no se incluyen diligencias especiales o pruebas complementarias que desvirtúen las dudas consignadas en la certificación.

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

III.A.111. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2022. (BOE 14 DE JUNIO DE 2022).**Registro de Petra.*****PUBLICIDAD FORMAL: SOLICITUD A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO.***

Se rechaza la posibilidad de solicitar notas simples por correo electrónico, dadas las fallas de seguridad de este medio de comunicación. La relación con los registros deba instrumentarse a través de su sede electrónica.

El recurrente envió varios correos electrónicos al Registro de la Propiedad de Petra solicitando notas simples y desde el Registro se le contestó por la misma vía que no era un cauce adecuado para dichas peticiones. En este caso, no existe nota de calificación propiamente dicha, lo que justifica el registrador alegando que, de haberse realizado, presupone admitir el correo electrónico como medio hábil para la solicitud formal. No obstante, aun a pesar de la falta de nota calificación, este Centro Directivo ha decidido entrar en el fondo del asunto, por razones de economía procesal.

En cuanto a las vías adecuadas para solicitar publicidad del contenido de los asientos del Registro, que constituye el fondo del asunto en este expediente, debe partirse de lo establecido en los artículos 221 y siguientes la Ley Hipotecaria, y los artículos 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario que regulan el procedimiento registral y los requisitos de acceso y limitaciones existentes para la expedición de los diferentes tipos de publicidad formal, así como de la Instrucción de 10 de abril de 2000, de la Dirección General de Registros y del Notariado (actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) sobre publicidad formal e instrumental del contenido de los Registros de la Propiedad a través del correo electrónico.

La obligatoriedad de acudir a este cauce del Fichero Localizador de Titularidades Inscritas (FLOTI) está limitado a la publicidad formal instrumental, esto es, cuando se pretende la obtención de información de un Registro a través de otro distinto. Fuera de estos supuestos de publicidad formal instrumental, ciertamente no existe ningún precepto legal o reglamentario que obligue a utilizar un determinado cauce en la solicitud de notas simples informativas. Ahora bien, debe existir la posibilidad, conforme a las reglas generales, de identificar de forma indubitada al solicitante, calificar el interés legítimo en la obtención de publicidad formal y que quede constancia fehaciente de la fecha, hora y minuto de recepción de la solicitud y recepción de la nota simple expedida, así como de que el contenido de una y otra no haya sido alterado. Esto se consigue a través de los sistemas de certificación de firma electrónica, que garantizan tales extremos.

El correo electrónico es un servicio de red que permite a los usuarios enviar y recibir mensajes. Junto con los mensajes también pueden ser enviados ficheros adjuntos. Las características peculiares de este medio de comunicación (universalidad, bajo coste, anonimato, etc.) han propiciado la aparición de amenazas que utilizan el correo electrónico para propagarse o que aprovechan sus vulnerabilidades. La primera medida, generalmente adoptada, es la elección de un correo profesional que se utilice solo y exclusivamente a efectos profesionales determinados y excluya la elección de cualquier otro correo, aunque éste sea también corporativo, debiendo utilizarse mecanismos de cifrado de la información. Es igualmente imprescindible asegurar la identidad del remi-

tente antes de abrir un mensaje.

Todo lo anterior, ha sido contemplado por las Administraciones Públicas, a la hora de facilitar la comunicación de los ciudadanos por medios electrónicos, admitiendo como medios de comunicación el presencial, los portales de internet y sedes electrónicas, las redes sociales, acceso telefónico, correo electrónico o cualquier otro canal que pueda establecerse de acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Ahora bien, no todos los medios citados son canales para la transmisión de datos protegidos, de hecho, todas las actuaciones y trámites referidos a procedimientos o a servicios que requieran la identificación de la Administración Pública y, en su caso, la identificación o firma electrónica de las personas interesadas, se efectúan a través de la sede electrónica.

En el ámbito que nos ocupa, la relación electrónica con los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles debe serlo a través de la Sede Electrónica de los mismos que se encuentra alojada en la dirección electrónica <https://sede.registradores.org/site/home>. El uso de dicha sede implica una serie de controles tecnológicos que garantizan la identidad del interesado y el cumplimiento de la normativa nacional y europea en materia de seguridad, firma electrónica y protección de datos.

En consecuencia, la falta de regulación normativa sobre la forma y requisitos de uso del correo electrónico a efectos de solicitar o recibir publicidad formal, aconseja, por los motivos expuestos, que en tanto no se produzca, la relación con los registros deba instrumentarse a través de su sede electrónica que garantiza el cumplimiento de unas normas mínimas de seguridad, identificación de los peticionarios, archivo en el sistema de las peticiones y cumplimiento en materia de protección de datos.

III.A.112. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2022. (BOE 14 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Murcia nº 7.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DOCUMENTOS PRIVADOS.

Se aclara la forma de presentar un documento privado en el Registro y se confirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales.

Conforme al art. 420 RH, el registrador debe negarse a extender asiento de presentación, cuando el propio presentante manifieste que su intención no es que el documento provoque algún asiento en los libros del Registro, o cuando el documento sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al registro (o, dicho de otra manera, cuando de forma evidente resulte que el título nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones).

En el presente caso, la instancia privada va acompañada de un título público, cual es la certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela catastral, que afirma el interesado se corresponde con una finca registral de su titularidad y no con la finca registral a la que aparece asignada esa referencia catastral, cuya titularidad es de un tercero. La instancia privada se halla firmada electrónicamente, mediante el uso de la firma del sistema Adobe Reader, recibida en el registro mediante burofax. Debe presentarse telemáticamente en el Registro, a través del portal de presentación de docu-

mentos privados habilitado en la sede electrónica de los registradores, o si se presenta en soporte papel debe contener la firma legitimada notarialmente, o al menos ratificada ante el registrador.

El asiento en su día practicado, como hemos dicho, está bajo la salvaguardia de los tribunales y solo puede rectificarse con consentimiento del titular registral, o por orden de la autoridad judicial, mediante sentencia recaída en juicio en el que el titular registral haya sido parte. Solo así, pues no cabe inscribir una referencia catastral que está asignada a otra finca registral, como declaró la Resolución de 5 de julio de 2018, el recurrente podrá obtener, esta vez sí, mediante instancia privada con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador, o presentada telemáticamente con firma electrónica avanzada reconocida, a través del portal habilitado por el Colegio de Registradores en su sede electrónica, acompañada en ambos casos de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela que afirma corresponderse con su finca registral.

III.A.113. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2022. (BOE 14 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Cieza nº 1.

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

Se confirman las dudas del registrador sobre la identidad de la finca basadas en la oposición de un colindante.

Tienen razón los recurrentes cuando afirman que debe prevalecer la inscripción en el Registro de la Propiedad sobre los datos catastrales, porque es en el registro donde reside la fe pública de la titularidad. Sin embargo, en el presente caso, en el Registro de la Propiedad no consta todavía inscrita la georreferenciación de las fincas del promotor, sino que es precisamente ahora cuando se pretende dicha inscripción a través del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Y conforme a dicho artículo, «el registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica (...) tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas». Si lo que se pretende, como ocurre en el presente caso, es la inscripción de una georreferenciación alternativa a la catastral, «además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados».

En el presente caso, se ha formulado oposición expresa por quien resulta no sólo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino que además acredita ser titular registral de otras dos fincas, que, si bien no tienen tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación, se alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor. Y así como el principio de prioridad registral, aplicado a la inscripción de la georreferenciación de las fincas, implica que una vez inscrita una determinada georreferenciación para una finca, no podrá inscribirse para ninguna otra finca otra georreferenciación que en todo o en parte invada la previamente inscrita, sin embargo, cuando, como ocurre en el presente caso, todavía no consta inscrita georreferenciación alguna, no cabe afirmar que el primero que lo solicite tenga prioridad absoluta para conseguirlo sobre quien lo solicite en segundo lugar, sino que habrán de analizarse y

calificarse las respectivas pretensiones contradictorias, a saber: la de promotor que ha iniciado el procedimiento del artículo 199, y la del opositor, que debidamente notificado, ha formulado en tiempo y forma oposición expresa, acreditando ser titular registral de otras fincas, y alegando resultar invadidas por la pretensión del promotor.

III.A.114. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2022. (BOE 14 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Fuengirola nº 1.

PROPIEDAD HORIZONTAL: MODIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DE UN ELEMENTO PRIVATIVO POR RESOLUCIÓN JUDICIAL.

Se señala que para inscribir la modificación de un elemento privativo por resolución judicial ha de acreditarse la firmeza de esta, aportar todos los documentos complementarios en formato de documento público y modificar el título constitutivo.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el registrador, a la hora de desarrollar su función calificadora, y por aplicación del principio de independencia, no se encuentra vinculado por sus anteriores calificaciones ni, más aún, por otras emitidas con anterioridad por otros registradores en anteriores presentaciones del referido documento.

La exigencia de firmeza de las Resoluciones judiciales que hayan de provocar asientos definitivos en el Registro (inscripciones y cancelaciones) encuentra su fundamento en la necesidad de proteger al titular registral. El principio de legitimación registral parte de la presunción de que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo y de que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria. Por ello, el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos».

El principio de titulación pública resulta consagrado en nuestra legislación hipotecaria en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento de desarrollo, de tal manera que, con carácter general, queda vedado el acceso al registro a documentos que adolezcan de tal carácter. Así ha sido reconocido por numerosas Resoluciones, entre otras la de 9 de abril de 2010, extendiendo tal exigencia a los documentos complementarios.

Se discute, en último lugar, si cabe practicar la cancelación de la registral 36.649, sin proceder a modificar el título constitutivo de la división horizontal. Defecto que también debe ser confirmado.

III.A.115. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2022. (BOE 14 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Valencia nº 3.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: HIPOTECA RESPECTO DE LA QUE HAN TRANSCURRIDO LOS PLAZOS DEL ART. 82.5 LH.

Se admite la inscripción de una ejecución hipotecaria a pesar de que la hipoteca ejecutada estaría dentro de los casos de cancelación por caducidad legal del art. 82 de la LH, porque de la documentación calificada resultan actuaciones que evidencian la interrupción de la prescripción y así se ha admitido en el procedimiento.

Como ha señalado recientemente este Centro Directivo (vid. Resolución de 4 de octubre de 2021), de su reiterada doctrina 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

III.B. PEDRO ÁVILA NAVARRO

III.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH SE ENTIENDE SOLICITADO CUANDO SE RECTIFICA LA DESCRIPCIÓN

La Dirección confirma que, «según el criterio del ap. 2.a Res.Circ. 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».

R. 21.02.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cocentaina) (BOE 14.03.2022).

III.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).

DERECHO DE SUPERFICIE: NO PUEDE CONSTITUIRSE POR TIEMPO INDEFINIDO Y SIN CANON.

SERVIDUMBRE: ES CORRECTA LA DESCRIPCIÓN CON UN PLANO QUE COMPLEMENTA SU DESCRIPCIÓN LITERARIA

SERVIDUMBRE: NO ES NECESARIA LA PREVIA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA DE ELEMENTOS QUE USA UNA SERVIDUMBRE

Se trata de una escritura en la que se constituyen unas servidumbres prediales. La registradora señala dos defectos que trata la Dirección:

– Confirma que, aunque llamada «servidumbre perpetua», en realidad se está constituyendo un derecho de superficie perpetuo, y «no puede haber, sin carácter censuario, un derecho de superficie perpetuo y que, por la naturaleza de la finca, agote sus utilidades, porque ello equivaldría a reducir el dominio a un derecho nominal que no comporta ni un interés presente (no hay derecho de pensión o de prestación periódica) ni un interés futuro (no hay término para la extinción del derecho del superficiario) y sin que exista una razón que justifique adecuadamente la necesidad de dar carácter perpetuo a dicho gravamen».

– La registradora «suspende también la servidumbre perpetua de uso de agua, por falta de la inscripción previa de declaración de obra del cuarto de motores y del aljibe». Pero dice la Dirección que la servidumbre en este caso está correctamente configurada, incluso con un plano que complementa su descripción literaria («se ha de permitir que en la inscripción a practicar se recojan los elementos esenciales del derecho y la misma se complemente en cuanto a los detalles a través de un plano cuya copia se archive en el Registro y al que se remita el asiento»); «sin que sea necesario el cumplimiento de los requisitos propios de las declaraciones de obra nueva, en la medida que no es el objeto del título la constancia registral de la construcción del cuarto de motores ni del aljibe (por otra parte, son construcciones no sometidas a la L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación) sino la de la servidumbre de uso del motor para la extracción de agua».

R. 21.02.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Inca-1) (BOE 14.03.2022).

III.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).

HERENCIA: LA RENUNCIA HACE OPERAR LA SUSTITUCIÓN VULGAR ANTES QUE EL DERECHO DE ACRECER

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de la R. 15.12.2021 y otras. En la primera de esta Resoluciones, en un caso en que el testador había instituido herederos por partes iguales a varias personas, «sustituyendo a cada uno de estos por sus respectivos descendientes por estirpes; [...] uno de los instituidos falleció antes que el causante, por lo que entró en juego la sustitución vulgar prevista en el testamento en favor de los dos únicos hijos del instituido, quienes renunciaron a la herencia; y ésta se adjudica a los restantes nueve instituidos herederos». La Dirección confirma que «si los sustitutos renunciantes no tienen descendientes basta la manifestación en tal sentido; y, si existen descendientes, estos deberán intervenir en la partición de la herencia, conforme al art. 774 C.c.».

La segunda se plantea sobre un supuesto similar.

R. 22.02.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-33) (BOE 14.03.2022).

R. 22.02.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-8) (BOE 14.03.2022).

III.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).

***BIENES GANANCIALES: NO ES ACEPTABLE LA CONFESIÓN DE PRIVATIVIDAD EN DOCUMENTO PRIVADO CON FIRMAS LEGITIMADAS
DERECHO NOTARIAL: EL DOCUMENTO PRIVADO EXTRANJERO CON FIRMAS LEGITIMADAS NO ES EQUIPARABLE A LA ESCRITURA PÚBLICA***

Se trata de una escritura de compraventa en la que la compradora, «casada en trámite de separación judicial», adquiere una finca «con carácter privativo», porque su esposo «renuncia y se desliga de cualquier bien que su esposa pueda adquirir en el presente o en el futuro», según documento notarial de la República Dominicana, en el que el notario dominicano hace constar que las firmas de los comparecientes –otorgante y dos testigos– fueron puestas a su presencia de forma libre y voluntaria, sin otra declaración o juicio; recayó sentencia de divorcio, pero en fecha posterior a la escritura. El registrador señala en primer lugar que, al ser posterior la sentencia de divorcio (y sin referencia a medidas provisionales que acaso se hubieran tomado en su momento referidas a la disolución de la sociedad conyugal), «la adquisición ha de ser para la comunidad de bienes (art. 1347.3 C.c.)». La Dirección, si bien advierte que ese precepto «únicamente sería aplicable en caso de que el régimen económico-matrimonial fuera el legal supletorio en España, de gananciales», confirma el defecto porque «el propio recurrente parte de la base de que su régimen económico-matrimonial es de comuni-

dad». En segundo lugar, confirma también que en España lo procedente serían unas capitulaciones matrimoniales en las que se pactara un régimen de separación de bienes, o una confesión de privatividad para el caso concreto, pero el documento de renuncia del marido «no puede tenerse en cuenta ya que trata de un documento privado, no público, con firmas legitimadas notarialmente» y que «no ha obtenido el juicio de equivalencia que lo considere como documento público».

R. 23.02.2022 (CBL Asesores 1999, SL, contra Registro de la Propiedad de Guadalajara-3) (BOE 14.03.2022).

III.B5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

Tramitado el expediente del art. 199 LH para inscribir la representación gráfica alternativa a la catastral, confeccionada por un arquitecto, de determinada finca, la registradora suspende la inscripción oponiendo que se han presentado alegaciones por un colindante afectado, de las que resulta una georreferenciación controvertida. La Dirección reitera que «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 nota de calificación no contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basándose solamente en la oposición del colindante».

R. 23.02.2022 (Metalúrgica del Penedès, S.A., contra Registro de la Propiedad de Vilafranca del Penedès) (BOE 14.03.2022).

III.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE LOS INTERESADOS O RESOLUCIÓN JUDICIAL TITULAR REGISTRAL: ES POSIBLE LA INSCRIPCIÓN EN FAVOR DE FONDOS DE TITULIZACIÓN

Mediante instancia con firma legitimada se solicita la cancelación de un asiento registral relativo a la transmisión de activo y pasivo entre dos entidades bancarias, y que un préstamo hipotecario se inscriba a favor de un fondo de titulación de activos. El primer defecto señalado en la nota registral (que «la cancelación del asiento precisa consentimiento del titular registral o sentencia firme en procedimiento judicial en el cual el titular registral haya sido parte», art. 40 LH) se confirma por no haber sido recurrido. El segundo (que «el fondo de titulación de activos no puede ser titular registral del préstamo hipotecario porque se trata de un fondo sin personalidad jurídica propia») se revoca por la propia registradora en su informe; explica la Dirección que, «como ya señalara la R. 12.06.2020, la transmisión de la cartera hipotecaria a los fondos de titulización no necesita de inscripción registral puesto que los arts. 17 y 22 L. 5/27.04.2015, que regula la transmisión de activos (participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, entre otros) a los fondos de titulización, no la

exigen; pero hoy en día nada impide su inscripción, aunque la cesión sea en favor de fondos de titulación sin personalidad jurídica, ya que según el art. 16.3 L. 5/2015, se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad el dominio y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles pertenecientes a los fondos de titulación.

R. 23.02.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat - 1) (BOE 14.03.2022).

III.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de muchas otras Resoluciones, en un caso idéntico al de la R. 25.06.2015: denegación de la cancelación de cargas posteriores decretada en la ejecución de un embargo cuya anotación había caducado.

R. 28.02.2022 (Ruizal Hermanos, S.L., contra Registro de la Propiedad de Villarcayo) (BOE 14.03.2022).

III.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: DEBE CONSTAR EL DEL VENDEDOR DE VECINDAD CIVIL VASCA AUNQUE ADQUIRIERA POR HERENCIA

Se trata de una escritura de compraventa de una finca adquirida por herencia, otorgada por los varios herederos, algunos de ellos casados y de vecindad civil vasca, que la tienen inscrita sin indicar su carácter privativo. La Dirección confirma que «debe expresarse el régimen económico del matrimonio, toda vez que si éste es el de comunicación foral es indudable que la venta afecta a los derechos de la sociedad conyugal; la conclusión no cambiaría si se hubiera hecho constar en el Registro de la Propiedad el carácter privativo de la adquisición [como se decía en la nota registral informativa], toda vez que, de estar sujeto el heredero al régimen de comunicación foral, para la validez de la venta de dicho bien también sería necesario el consentimiento del consorte, conforme al art. 135 L. 5/25.06.2015, de Derecho Civil Vasco».

R. 28.02.2022 (Notario Antonio Botía Valverde contra Registro de la Propiedad de Torre Vieja-3) (BOE 14.03.2022).

III.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).

PROPIEDAD HORIZONTAL: EL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH PUEDE APLICARSE A FINCA EN LA QUE EXISTA UNA EDIFICACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: EL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH PUEDE APLICARSE A FINCA EN LA QUE EXISTA UNA EDIFICACIÓN

Se trata de un acta notarial de expediente notarial para la rectificación de superficie de una finca (art. 201.1 LH), con la circunstancia de que esta se ha dividido en dos elementos en propiedad horizontal. La registradora señala tres defectos, que trata la Dirección:

–«Dudas en la identidad de la finca, pues procede de segregación, por lo que ya fue objeto de medición», y la nueva presenta una gran desproporción (80 m² en lugar de 52). La Dirección confirma la calificación registral, pues, como en el caso de la R. 11.12.2020 (9), y con las sucesivas modificaciones catastrales, parece evidenciarse que el exceso de cabida encubre la agregación de una nueva realidad registral sin cumplir con los requisitos exigidos para ello (relativos especialmente a la adquisición de ese terreno nuevo y a la agregación al anterior).

–«Defecto en la realización de las notificaciones, que no se han realizado según prescribe el art. 201, en relación con el 203 LH, pues no se ha practicado la notificación edictal nominativa a la comunidad de propietarios, ni al Ayuntamiento de Valencia, por ser colindante al frente y por ser aquel en que radica la finca cuya descripción se pretende rectificar». Y, en efecto, «se han intentado las dos comunicaciones infructuosas a la comunidad de propietarios, pero no se acredita haber realizado la notificación edictal nominativa a que se refiere la Ley Hipotecaria; [...] tampoco se acredita la práctica de la notificación al Ayuntamiento de Valencia; tampoco se acredita haber publicado la notificación genérica a la que se refiere el art. 203.1.5 [edicto en el BOE] [...], necesario para que todo interesado tenga conocimiento de la tramitación del expediente y pueda alegar lo que su derecho convenga». La Dirección califica de «esencial» el trámite de notificaciones.

–«No se expresa en el acta la descripción de la finca registral matriz y de sus elementos privativos, como consecuencia de la rectificación descriptiva, cuya inscripción se solicita, ni se acreditan los requisitos urbanísticos –certificación de técnico–». La Dirección une este problema al de la procedencia del expediente para rectificar elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal, cosa que excluye el art. 201.1.e LH. Pero en este caso se solicita no solo la rectificación de la superficie de la finca matriz, sino también la de cada uno de los elementos privativos en que se divide, como consecuencia del exceso de cabida del solar, que está ocupado totalmente por la edificación; y, admitiendo el art. 202 LH que las nuevas edificaciones pueden inscribirse por su descripción en los títulos referentes al inmueble, nada obsta a que uno de esos títulos para rectificar la obra nueva sea el acta del art. 201 LH (ver R. 29.11.2017); por ello no es procedente exigir ahora una nueva descripción de la obra o de sus elementos, «pues ésta no resulta alterada más que en cuanto a la superficie, como dato erróneo que se debió hacer constar en su día, sin que exista por ello ampliación de obra».

R. 01.03.2022 (Notario Joaquín Borrell García contra Registro de la Propiedad de Valencia-9) (BOE 24.03.2022).

III.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).***DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH***

Confirma la denegación de la inscripción de una representación gráfica georreferenciada con la consiguiente rectificación de descripción, al haberse producido la oposición de uno de los colindantes notificados, que, aunque por sí sola no es suficiente motivo de denegación, en este caso «se encuentra debidamente sustentada con informe técnico, contradictorio a la georreferenciación catastral presentada por la recurrente, invadiendo parte de su finca, lo que pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas».

R. 01.03.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jaén-2) (BOE 24.03.2022).

III.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).***DONACIÓN: LA CANCELACIÓN DEL MODO IMPUESTO REQUIERE CONSENTIMIENTO DEL DONANTE O RESOLUCIÓN JUDICIAL***

Se trata de una instancia en la que se solicita la cancelación por caducidad de la condición que grava una finca, en aplicación del art. 210.8 LH; la finca se había adquirido por donación por una institución religiosa y la condición consistía que en la finca «no puede dedicarse más que a la instrucción o beneficencia», bajo la dirección de la institución, que se comprometía a ello; y en caso de incumplimiento «quedará nula esta donación y entrarán en el dominio pleno de la finca los sucesores legítimos de la señora donante». La registradora denegó la cancelación por «la consideración de que se trata de una donación modal en cuanto al destino de la finca donada; es decir, se imponen al donatario cargas, gravámenes, obligaciones o servicios futuros a los que se refiere el art. 647 C.c. con el término condiciones, al regular la facultad de revocación por el donante en caso de incumplimiento»; considera que la jurisprudencia admite que «el modo impuesto por el donante en una donación puede tener carácter perpetuo» y que la acción de revocación puede ejercitarse por el donante o sus sucesores. La Dirección confirma la calificación registral y rechaza la aplicación del art. 210.8.3 LH, que supondría una «inviabile e insostenibile asimilación a determinados derechos reales» (censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga) del modo en la donación; y concluye que «la vigencia o caducidad del modo impuesto; la subrogación de una nueva institución por inoperancia de las donatarias originales y el alcance que conllevaría el cambio de destino (que originalmente era de instrucción para las niñas del Valle de Iguña), o la posible caducidad de la acción revocatoria, son cuestiones que no cabe sustanciar, ni dilucidar, en el marco del art. 210 LH ni en el de este recurso, requiriéndose por tanto para la cancelación pretendida la intervención de los sucesores legítimos de la donante o, en su defecto, una resolución judicial firme».

R. 02.03.2022 (Asociación Edad Dorada Mensajeros de la Paz Occidente, contra Registro de la Propiedad de Torrelavega-2) (BOE 24.03.2022).

III.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).***HERENCIA: INSCRIPCIÓN DE SENTENCIA QUE DESESTIMA LA OPOSICIÓN A LA PARTICIÓN***

Se trata de testimonio de sentencia, dictada en autos de división de herencia, en la que se desestima la oposición de unos de los herederos a las operaciones particionales efectuadas en el cuaderno particional que se recoge en autos. La registradora estima que sería necesario para la inscripción un testimonio firme expedido por el letrado de la administración de justicia del que resulte la aprobación de las operaciones particionales (cita los arts. 14 LH y 787 LEC). Pero la Dirección aclara en primer lugar que el testimonio es un documento judicial en el que se recoge todo o parte de las actuaciones de un proceso, la firmeza no se predica del testimonio sino de la resolución que reproduce. Y concluye que «no procede el decreto de aprobación de las operaciones particionales al no haber conformidad», y que «al desestimarse la oposición, se mantienen las operaciones divisorias efectuadas en el cuaderno particional».

R. 02.03.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Astorga) (BOE 24.03.2022).

III.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).***EXTRANJEROS: ES NECESARIA LA CONSTANCIA DEL NIF DEL VENDEDOR***

Se trata de una escritura de elevación a público de un contrato de privado de compraventa en la que la declaración de voluntad de la parte vendedora se encuentra suplida por la autoridad judicial, al encontrarse el vendedor en situación de rebeldía. La Dirección confirma la necesaria aportación del número de identidad de extranjero (N.I.E.) respecto de los extranjeros intervinientes en los títulos públicos susceptibles de inscripción (art. 254.2 LH); en este caso, del vendedor, cuyo NIE no consta en el Registro debido a que no se exigía en el momento de la adquisición; y, si bien podría apreciarse la imposibilidad de aportación cuando se han agotado los medios previstos para el cumplimiento de la norma, en este caso, el art. 20, pfs. 2 y 3, RD. 1065/27.07.2007 (sobre actuaciones y procedimientos de gestión e inspección tributaria) prevé la asignación del NIF de oficio por la Agencia Tributaria en el caso de que los obligados no lo soliciten, por lo que «puede darse debido cumplimiento al mandato legal».

R. 02.03.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Estepona-2) (BOE 24.03.2022).

III.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).

HERENCIA: LEGADO: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL DERECHO DE HABITACIÓN DE LA MITAD INDIVISA DE UNA VIVIENDA

COMUNIDAD: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL DERECHO DE HABITACIÓN DE LA MITAD INDIVISA DE UNA VIVIENDA

DERECHO DE HABITACIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE EL DERECHO DE HABITACIÓN DE LA MITAD INDIVISA DE UNA VIVIENDA

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 05.10.2015, hoy confirmada por S.JPI de Córdoba-2 02.06.2016.

R. 03.03.2022 (Notario Francisco-José Mondaray Pérez contra Registro de la Propiedad de Nules-1) (BOE 24.03.2022).

Ver resolución citada y su comentario.

III.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).

PROPIEDAD HORIZONTAL: LA SEGREGACIÓN DE UN LOCAL REQUIERE APROBACIÓN POR LA JUNTA CONFORME AL ART. 10.3 LPH

Confirma que la segregación de un local integrado en una propiedad horizontal requiere la aprobación de la junta de propietarios con las mayorías previstas en el art. 10.3 LPH, al no estar previsto en los estatutos de la comunidad que se pueda prescindir de dicha autorización. «Alega el recurrente que no se ha afectado a elementos comunes, pero esta es una circunstancia que debe ser apreciada por la propia comunidad de propietarios a través de la expedición de la correspondiente autorización. Y en caso de no obtener la autorización preceptiva por parte de la junta de propietarios en los términos legalmente exigidos, siendo procedente, siempre queda la posibilidad de recurrir judicialmente contra tal denegación (véase art. 18 LPH)».

R. 03.03.2022 (Promosur Estudios, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-36) (BOE 24.03.2022).

III.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).

HERENCIA: EN EL DERECHO DE TRANSMISIÓN LOS TRANSMISARIOS DEBEN RESPETAR LAS DISPOSICIONES TESTAMENTARIAS DEL TRANSMITENTE

Se trata de una escritura que formaliza las herencias de dos cónyuges, A y B; el primero falleció con testamento en el que instituye heredera a su esposa; después falleció ella, con testamento en el que, para el caso de que su esposo le premuriera, lega a los hermanos de su esposo todo cuanto a la testadora correspondiese por herencia de este, y en el remanente instituye herederas a sus propias hermanas, que son las se adjudican la herencia, prescindiendo del legado a los hermanos del esposo. La registradora suspende la inscripción solicitada porque considera que entra en juego el

legado «y, por ello, es indispensable la intervención de los legatarios en la partición de esta herencia». El notario basa su recurso en la doctrina de que en el derecho de transmisión (art. 1006 C.c.) los transmitentes suceden directamente al primer causante (S, 11.09.2013) y de ella deduce que «la transmitente no adquiere nada de su difunto esposo y el legado se queda sin efecto». La Dirección confirma la calificación registral porque «debe reputarse compatible la transmisión del 'ius delationis' –ex art. 1006 C.c.– con la necesidad de respetar la voluntad de quien ha fallecido sin aceptar ni repudiar la herencia, de modo que aquélla no produzca el efecto de que los bienes que formen parte de la herencia del primer causante acaben siendo adquiridos por personas distintas de las designadas por el transmitente en su testamento.

R. 07.03.2022 (Notario José-Javier Álvarez Torices contra Registro de la Propiedad de Astorga) (BOE 25.03.2022).

III.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).

DOCUMENTO JUDICIAL: SU INSCRIPCIÓN REQUIERE FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DESCRIPCIÓN QUE SE ESTIMA SUFICIENTE PESE A ERROR EN EL NÚMERO DE LA FINCA

DERECHO DE REVERSIÓN: RENUNCIA A LA ACCIÓN DE REVERSIÓN EJERCITADA Y RENUNCIA AL DERECHO DE REVERSIÓN

En su día el Ayuntamiento había enajenado un inmueble con la obligación del adquirente de destinar las parcelas a viviendas con protección pública en un plazo de tres años, y derecho de reversión a Ayuntamiento en caso de Incumplimiento; Llegado tal incumplimiento, el Ayuntamiento inicia acción judicial para ejecutar el derecho de reversión; pero posteriormente desiste del procedimiento y renuncia a la acción de resolución, por lo que se dicta sentencia absolutoria conforme al art. 20 LEC. Ahora se presenta en el Registro de la Propiedad testimonio de la sentencia y de los escritos de desistimiento del procedimiento y renuncia a la acción de resolución. La nota de calificación señala varios defectos que trata la Dirección:

–«No consta la firmeza de las Resoluciones judiciales testimoniadas». La Dirección confirma que «es doctrina reiterada de este Centro Directivo (puesta de manifiesto, entre otras, por las R. 21.04.2005, R. 02.03.2006, R. 09.04.2007, R. 15.07.2010, R. 28.08.2013 y R. 18.12.2013), que la práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como las inscripciones o cancelaciones, ordenados en virtud de documento judicial sólo pueden llevarse a cabo cuando de los mismos resulte la firmeza de la resolución de la que, a su vez, resulte la mutación jurídico real cuya inscripción se ordene o inste (cfr. arts. 40, 79, 80, 82 y 83 LH y 174 RH)».

–«No se describe la finca objeto del documento con los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria» (la sentencia y el escrito de renuncia parecen referirse a fincas con distinto número). La Dirección aprecia tal error en el escrito, pero dice que «a la vista del resto del contenido del mismo y del certificado del Ayuntamiento no existen dudas sobre la finca afectada, que, además, se identifica correctamente en la sentencia».

–En las Resoluciones judiciales testimoniadas no se dispone asiento registral alguno; y tanto la resolución judicial presentada como el acuerdo del Ayuntamiento hacen referencia «al procedimiento tramitado» o a «la acción ejercitada», sin que se refieran a la renuncia, extinción o cancelación del derecho de reversión. Y, efectivamente, «renunciando el Ayuntamiento a la acción, la sentencia se limita a desestimar la demanda y absolver a la demandada, pero sin pronunciarse sobre la extinción del derecho de reversión ni ordenar cancelación alguna», y la falta de dicho pronunciamiento tampoco puede suplirse por una instancia. Quizá del escrito de renuncia (que se refiere a renuncia a la acción de resolución que se estaba ejerciendo al amparo del derecho de reversión «–que queda ahora renunciado–») podría entenderse que la renuncia al derecho comprende también una renuncia expresa al derecho de reversión. No obstante, en el caso concreto, la reversión que el Ayuntamiento reclamó en la demanda y posteriormente renunció respondía a una de las condiciones contempladas en el pliego de cláusulas, esto es, la construcción y el plazo; pero la reversión pactada comprendía varios supuestos más («precios máximos de venta, prohibición de disponer en tanto no se obtuviera la calificación o finalizara la construcción, obtención de calificación de protección oficial en plazo determinado, obligación de realizar las obras de urbanización»), de manera que la renuncia debe circunscribirse al concreto objeto de la pretensión que fue objeto de reclamación, y no puede presumirse la renuncia total para los demás supuestos.

R. 07.03.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrijos) (BOE 25.03.2022).

Es reiterada la doctrina de que no cabe la inscripción de Resoluciones judiciales que no sean firmes, y que mientras tanto solo pueden ser objeto de anotación preventiva (ver art. 524.4 LEC y, por ejemplo, R. 20.05.2019).

III.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).

URBANISMO: APRECIACIÓN POR EL AYUNTAMIENTO DE PARCELACIÓN ILEGAL EN VENTA DE PARTES INDIVISAS

«Se trata de una escritura de compraventa por la que el titular registral vende una finca rústica por cuotas indivisas a diferentes compradores sin estipular pacto alguno relativo a la asignación de uso de porciones concretas de la misma; se acompaña decreto del Ayuntamiento de Villaviciosa de Córdoba por la que deniega la declaración de innecesariedad de licencia por implicar una parcelación urbanística en suelo no urbanizable». La Dirección confirma la calificación negativa de la registradora en la que estima necesaria la correspondiente licencia urbanística. Ciertamente, «la mera transmisión de una finca a dos compradores por mitad y pro indiviso (mediante una compraventa simultánea y no sucesiva), o de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso de parte determinada de finca o la conversión de una comunidad hereditaria en ordinaria mediante sucesivas transmisiones, siempre atendidas el resto de circunstancias concurrentes (relativas a la descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes, o cualesquiera

otras que resulten pertinentes para tal valoración), y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable» (vid. R. 13.03.2019, R. 24.04.2019 y R. 27.09.2019)». Sin embargo, «en el presente caso es la propia Administración urbanística la que atendiendo a los medios de que dispone aprecia la existencia de una parcelación urbanística sin que la configuración civil del negocio de compraventa, sin estipulación de asignación de uso, o la propia intención manifestada de las partes pueda ser obstativa a tal calificación como expresamente prevé la legislación aplicable –cfr. art. 66.2 L. 7/2002–. [...] Y sin que por otra parte el recurso contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del contenido de dicha resolución administrativa (cfr. R. 09.05.2018)».

R. 08.03.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Córdoba-5) (BOE 25.03.2022).

III.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).

PUBLICIDAD REGISTRAL: NO PUDE DARSE CERTIFICACIÓN DE ESCRITURAS PÚBLICAS ARCHIVADAS EN EL REGISTRO

Se presentó en el Registro «solicitud de emisión de certificación de la documentación aportada por un colindante notificado en el trámite de alegaciones previsto en el expediente regulado por el art. 199 LH» (se trataba concretamente del caso de la R. 23.12.2020). El registrador expidió la certificación, pero denegándola en cuanto a los títulos de propiedad aportados por el titular colindante. La Dirección considera correcta la actuación del registrador: en primer lugar, la información que puede proporcionar el Registro esta sujeta a «determinados controles derivados por un lado de la legislación específica hipotecaria y por otro de la genérica sobre protección de datos personales; tal afirmación debe ser aún más enfatizada en el supuesto que nos ocupa, ya que trata de certificar de los documentos públicos, títulos de adquisición dominical, aportados por un titular colindante, que de manera meridiana contienen datos sensibles merecedores de protección» (ver art. 222.6 LH); en segundo lugar, si bien el art. 342 RH prevé la certificación de documentos del archivo respecto de los cuales puedan los registradores considerarse como sus archiveros naturales, y esto ocurre en general con los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el art. 199 LH, sin embargo, tratándose de escrituras públicas, según el art. 222 RN, sólo el notario en cuyo poder se halle legalmente el protocolo, estará facultado para expedir copias u otros traslados o exhibirlo a los interesados.

R. 08.03.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos) (BOE 25.03.2022).

III.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).

COMPRAVENTA: LA ACREDITACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO NO EXIGE JUSTIFICANTE DE LA TRANSFERENCIA

«El registrador suspende la inscripción [de una escritura de compraventa] porque, a su juicio, es necesario incorporar a la escritura los justificantes de la realización de las cuatro transferencias que se relacionan en las estipulaciones de aquélla, sin

que sea suficiente la incorporación de órdenes de las mismas, por lo que no se identifica el medio de pago al no justificarse la efectiva realización del pago; cita los arts. 21 y 254 LH, 177 RN y 7 L. 7/29.10.2012». Pero dice la Dirección que es suficiente, «como resulta del art. 177 RN, el hecho de que consten las manifestaciones de los comparecientes sobre los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, [...] sin que exista norma alguna que obligue a la justificación documental de que dicha transferencia se ha hecho efectiva, igual que tampoco se exige, por ejemplo, la justificación documental de que el cheque que se hubiera entregado como medio de pago haya sido realizado».

R. 08.03.2022 (Notario Nunilo Pérez Fernández contra Registro de la Propiedad de Madrid-29) (BOE 25.03.2022).

III.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).

DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA DISPOSICIÓN IMPUESTA A PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL
DOCUMENTO JUDICIAL: ES NECESARIO PRESENTAR TESTIMONIO AUTÉNTICO, NO FOTOCOPIA

Se trata de una adjudicación en subasta judicial derivada de un procedimiento de división de la cosa común en el que no habían sido demandados todos los que, según el Registro, eran cotitulares, y del que se presentaba fotocopia de la sentencia. Respecto a lo primero, parecía que se demandaba a los herederos de titulares que se decían fallecidos, por lo que deberían presentarse las correspondientes escrituras de herencia para su calificación y previa inscripción. Sobre la fotocopia, reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras Resoluciones.

R. 09.03.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Plasencia) (BOE 25.03.2022).

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 el tracto sucesivo de varios actos inscribibles, ver R. 10.04.2017, a la que la propia Dirección suele remitirse, y su comentario.

III.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).

IMPUESTOS: JUSTIFICACIÓN DEL DE SUCESIONES POR VARIAS OFICINAS LIQUIDADORAS

Se trata de una herencia en la que se presentan autoliquidaciones presentadas por el hijo heredero y el viudo en diferentes Oficinas Liquidadoras. La registradora estima que, «habiéndose practicado liquidaciones previas en la Comunidad Autónoma de Cataluña, resulta ésta competente para conocer de liquidaciones posteriores, por haber sido ésta la que practicó la liquidación primera» (art. 72 RD. 1629/08.11.1991, Reglamento del impuesto sobre sucesiones y donaciones). La Dirección recuerda que «ha declarado que el cierre registral [art. 254 LH] no puede quedar salvado por presentación

ante Administración distinta a la territorialmente competente (vid. R. 18.02.2016, entre otras)». Pero en este caso, cuando se produjo la autoliquidación, 1998, esta norma no estaba vigente y «a efectos de proceder a la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, ha quedado debidamente acreditada la liquidación del impuesto; [...] a todo ello se une que, en cualquier caso, el impuesto estaría actualmente prescrito».

R. 09.03.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Hoyos) (BOE 25.03.2022).

III.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).

OPCIÓN DE COMPRA: REQUISITOS PARA LA OPCIÓN EN GARANTÍA EN EL PACTO MARCIANO

Se trata de una escritura de compromiso de compraventa futura de derechos de crédito y opción de compra. La Dirección confirma la calificación negativa en un doble sentido:

–«La obligación de transmitir derechos de crédito, no es inscribible» (art. 9 RH).

–«Respecto de la opción de compra, se pacta como condición para ejercitarla que no se verifique el pago del precio de la cesión de los derechos de crédito, es decir, la opción de compra se constituye en función de garantía, de manera que ante el impago del precio pactado el acreedor deviene propietario de las fincas; esta práctica constituye un pacto comisorio, prohibido por la Ley» (arts. 1859 y 1884 C.c.). Ciertamente, la Dirección ha entendido que «deben admitirse aquellos pactos o acuerdos que permitan un equilibrio entre los intereses del acreedor y del deudor, evitando enriquecimientos injustos o prácticas abusivas, pero que permitan al acreedor, ante un incumplimiento del deudor, disponer de mecanismos expeditivos para alcanzar la mayor satisfacción de su deuda» (R. 26.12.2018, R. 28.01.2020, R. 27.10.2020 y R. 15.03.2021); esta última se refería también como requisito procedimental a «la intervención notarial, en las diversas fases del ejercicio de la opción de compra (tanto de los presupuestos de tal ejercicio, como su puesta en ejecución), la que serviría para dotarla no solo de autenticidad, sino de adecuación a derecho, dado el deber genérico que se impone al notario de control de legalidad de los actos y negocios que autoriza»; y la S. 21.02.2017 consideró inadmisibles el pacto comisorio cuando «la apropiación o disposición del bien no esté sujeta a un procedimiento objetivable de valoración de la adquisición, esto es, que se realice haciendo abstracción de su valor». El caso concreto «no encaja en los esquemas conceptuales del denominado pacto marciano y no se ajusta a los parámetros para admitir su validez, [...] el procedimiento de valoración del bien no es objetivo [era el importe de la deuda pendiente]; tampoco existe previsión que tenga igualmente en cuenta los posibles derechos de terceros afectados (no se establece previsión alguna sobre el sobrante)». Y todo esto, teniendo en cuenta que las partes no actúan en calidad de consumidoras, sino como empresarias, pues en otro caso procedería un enfoque radicalmente distinto de la cuestión, dadas las medidas tuitivas que respecto de los deudores y en relación con la ejecución de la hipoteca establecen normas imperativas como, entre otras, la L. 5/15.03.2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, ni la L. 2/31.03.2009, por la que se regula la contratación con los consumidores de

préstamos o créditos hipotecarios..., la Ley de Enjuiciamiento Civil o la Ley Hipotecaria.

R. 10.03.2022 (Voyager Investing UK, Limited Partnership, contra Registro de la Propiedad de Illescas-1) (BOE 25.03.2022).

III.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA ANOTACIÓN EN PROCEDIMIENTO PENAL O ADMINISTRATIVO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS ANTERIORES

«Se debate en el presente recurso si puede inscribirse en el Registro de la Propiedad una escritura de aportación de inmuebles estando éstos gravados con una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada por la Hacienda Pública. La registradora suspende la inscripción por la existencia de esta prohibición de disponer adoptada en un procedimiento administrativo, prevista en el art. 170.6 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, que cierra el Registro de la Propiedad a los actos de disposición, aun los de fecha anterior, por aplicación del principio de prioridad del art. 17 LH. Los recurrentes entienden que la escritura de aportación es de fecha anterior, y que lo procedente es la aplicación del art. 145 RH, que no cierra el Registro a los actos dispositivos de fecha anterior a la anotación preventiva». La Dirección considera plenamente aplicable el art. 145 RH, respecto de actos anteriores presentados después, en prohibiciones de disponer voluntarias y en las que tienen su origen en un procedimiento civil, porque si el titular de la finca, «cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitado su poder de disposición, el acto fue válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, aunque se entiende que la inscripción del acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse» (ver R. 03.08.2011). Pero «las adoptadas en los procedimientos penales y administrativos lo que quieren garantizar es el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar; debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el art. 17 LH frente a la interpretación más laxa del art. 145 RH»

R. 10.03.2022 (Ce-Ro 12, S.L., y Trancisa Cubas, S.L, contra Registro de la Propiedad de Tomelloso) (BOE 25.03.2022).

III.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).

CALIFICACIÓN REGISTRAL: ESTANDO UN TÍTULO PENDIENTE DE RECURSO GUBERNATIVO NO PUEDE CALIFICARSE OTRO POSTERIOR INCOMPATIBLE

El registrador suspende la calificación de un título por hallarse pendiente de recurso gubernativo otro título incompatible presentado con anterioridad. En primer lugar, la Dirección plantea si esa decisión, pese a no ser propiamente una calificación registral, es susceptible de recurso; y contesta afirmativamente, «pues se trata de una decisión acerca del destino del título que se presenta a inscripción, por lo que un mero

principio de proscripción de la indefensión obliga a que este acto pueda ser objeto de revisión (véanse, por ejemplo, las R. 27.04.2011 y R. 29.10.2011)». Entrando en el fondo del asunto, recuerda el principio de prioridad del art. 17 LH, de manera que, presentados dos títulos contradictorios o incompatibles entre sí, relativos a la misma finca, «no es posible inscribir el presentado en segundo lugar hasta que no caduque la vigencia del asiento de presentación del presentado con anterioridad [asiento que está prorrogado por razón del recurso interpuesto]; pero no sólo no procede inscribir dicho título presentado después, sino que ni siquiera procede todavía calificarlo en cuanto al fondo, a la vista del art. 18 LH».

R. 10.03.2022 (Cenafe Escuelas, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-16) (BOE 25.03.2022).

III.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 09 DE MARZO DE 2022).

INMATRICULACIÓN: LA CALIFICACIÓN DE FALTA DE COINCIDENCIA ENTRE LOS DOS TÍTULOS HA DE SER MOTIVADA
INMATRICULACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR SOBRE CORRESPONDENCIA DE DESCRIPCIONES EN LOS DOS TÍTULOS

Se pretende la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH, escritura de segregación y compraventa y escritura de herencia. «La registradora suspende la inscripción solicitada, por falta de correspondencia de la descripción de la finca en el título previo y en el inmatriculador»; funda sus dudas en que la finca se forma por segregación en un rectángulo perfecto de 18,40x12,70 y un total de 233,68 metros cuadrados, superficie tan precisa que denota una medición exacta en el título previo. La Dirección confirma la denegación: la identidad de descripciones se exige en el art. 205 LH «a juicio del registrador», por lo que, «como declaró la R. 10.10.2017, no es necesario que la identidad sea absoluta, sino que basta con una identidad razonable, derivada del hecho de que las similitudes descriptivas sean superiores a las discrepancias»; y la R. 12.03.2016 decía que puede existir cierta flexibilidad, «pero si el registrador estima que no hay identidad en la finca descrita en ambos títulos, habrá de fundamentar adecuadamente su opinión, como hace en el presente caso».

R. 09.03.2022 (Notario Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez contra Registro de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas) (BOE 28.03.2022).

III.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2022).

COMPRAVENTA: EN CASO DE DOBLE VENTA, LA PREFERENCIA DEL PRIMERO EN LA INSCRIPCIÓN EXIGE BUENA FE

Se trata de una escritura en la que la apoderada del propietario de una mitad indivisa de una finca, que es propietaria de la mitad indivisa restante, se la vende a sí misma en nombre del poderdante en virtud de escritura de poder que este le había conferido para la venta de esa participación; en la compraventa manifiesta que el poderdante ya la había vendido a otra persona en documento privado no elevado a escritura pública y sin entrega de la posesión, que ha mantenido siempre la vendedora-

compradora. Ciertamente el art. 609 C.c. establece que la propiedad se transmite por ciertos contratos mediante la tradición; y el art. 1473 C.c. regula la doble venta de inmueble, en la que la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. Pero el Tribunal Supremo (ver S. 928/07.09.2007 y S. 304/28.05.2019) reconoce esa prevalencia del adquirente que inscribe «si reúne en ese momento la buena fe requerida por el art. 34 LH; [...] aquél que inscribió sin la concurrencia de la buena fe no deviene propietario, y si el que compró anteriormente de buena fe no recibió la entrega de la cosa, tiene derecho a que se le dé la posesión»; y esa buena fe «consiste en ignorar que la cosa había sido vendida a otro». Además de esta doctrina, un poder «puede entenderse revocado tácitamente por el hecho de haber vendido el poderdante la participación indivisa a que dicho apoderamiento especial se ceñía. [...] Por último, el hecho de que a la compradora se le reconoce legalmente el derecho de retracto de comuneros (art. 1522 C.c.) no le autoriza para adquirir la participación indivisa vendida si no es mediante el ejercicio en tiempo y forma de aquel derecho».

R. 14.03.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-18) (BOE 04.04.2022).

III.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2022).

REPRESENTACIÓN: EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA REQUIERE CONGRUENCIA DEL PODER CON EL ACTO REALIZADO

Se trata de una escritura de cancelación de hipoteca en la que el notario emite el juicio de suficiencia de la representación «para el otorgamiento del préstamo hipotecario». La Dirección confirma que «es evidente falta la congruencia del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades de representación acreditadas y el contenido de la escritura, pues aquél se refiere literalmente al 'otorgamiento del préstamo hipotecario', cuando, en realidad, se trata de una escritura de cancelación de hipoteca». Por lo demás, esta falta de congruencia se debe a un error material fácilmente subsanable por el notario autorizante, sin necesidad de que se hubiera interpuesto un recurso...».

R. 14.03.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Fuenlabrada-3) (BOE 04.04.2022).

Sin interés fuera del caso concreto; era un mero error, fácilmente subsanable, como dice la Dirección, y que el notario había subsanado por diligencia, como decía la registradora en su informe; pero el recurrente mantuvo el recurso.

III.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2022).

COMPRAVENTA: ELEVACIÓN A PÚBLICO COMO COMPRAVENTA DE UN DOCUMENTO PRIVADO DE «RESERVA»

HERENCIA: NO INCLUSIÓN EN LA HERENCIA DE LOS BIENES VENDIDOS POR EL CAUSANTE

DERECHO VASCO: LA ELEVACIÓN A PÚBLICO DE COMPRAVENTA DE BIENES TRONCALES CORRESPONDE A LA HEREDERA UNIVERSAL

DERECHO VASCO: LOS HEREDEROS TRONCALES SOLO TIENEN UN

DERECHO DE ANULACIÓN DE LA ENAJENACIÓN SIN SU INTERVENCIÓN

El titular registral de una finca con carácter privativo falleció bajo testamento en el que instituía como heredera universal a su esposa; ahora esta, con el «comprador», otorga una escritura titulada «elevación a público de compraventa» a la que se incorpora un documento privado en el que el causante «reservaba» la finca a cambio de una paga o señal, pendiente de la «formalización del contrato de compraventa». La registradora señala tres defectos que trata la Dirección:

– En la escritura se dice textualmente que «se eleva a público el contrato y, en consecuencia, vende y transmite», mientras que el contrato privado que se eleva a público es meramente obligacional y no se realiza en él ninguna transmisión. Pero dice la Dirección que «resulta de forma clara la voluntad de las partes de que se consume una compraventa», y que «cabe la novación del documento privado para que produzca sus efectos reales de transmisión», ya que está convenida por el mismo comprador y la heredera universal del vendedor.

– Los bienes incluidos en este contrato de reserva en ningún momento han salido del patrimonio del fallecido, por lo que pasan a ser parte de la herencia; por tanto, el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH) exigiría que se adjudique la finca a la heredera y se inscriba a su nombre, para luego transmitirla al comprador. «Este defecto también debe decaer, habida cuenta de las consideraciones anteriormente expuestas sobre la existencia de un verdadero contrato de compraventa».

– Al ser el causante de vecindad foral vasca y estar el bien en territorio foral, se trata de un bien troncal sujeto a las normas de la troncalidad del Derecho civil foral vasco; por lo que entiende la registradora que son los herederos tronqueros (y no la heredera universal, que no es tronquera) los llamados a la aceptación de la herencia de la finca y quienes están obligados a transmitir los bienes troncales; de manera que sería necesario instar el acta de declaración de herederos ab intestato tronqueros. Pero la Dirección considera que el pariente tronquero llamado en este concepto a un bien concreto es más bien legatario (art. 660 C.c. y 19 L. 5/25.06.2015, de Derecho Civil Vasco), y la falta de concurrencia de los parientes tronqueros en la enajenación lo que les concede es una acción de anulabilidad sujeta a un plazo de caducidad de cuatro años (art. 69 L. 5/2015); «en consecuencia, a la heredera universal corresponde dar cumplimiento al contrato, [...] sin perjuicio de que los parientes tronqueros puedan ejercitar las acciones que les corresponden durante el plazo señalado».

R. 15.03.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Bilbao-10) (BOE 04.04.2022).

III.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2022).**RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: INICIACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH CON INSTANCIA PRIVADA**

Se tratan dos cuestiones que son objeto de calificación negativa:

–«Primera, la relativa a la denegación de la práctica de un asiento de presen-

tación, por tratarse la instancia presentada, acompañada de fotocopia de un informe técnico, de un documento privado, sin firma legitimada, ante notario o el propio registrador, en la que se solicita el inicio de un expediente del art. 199 LH». La Dirección se refiere a la R. 20.11.2019, que permitió la iniciación del expediente mediante instancia del interesado con firma legitimada notarialmente o extendida o ratificada ante el registrador, a la que se acompañaba certificación catastral. Y, aunque en este caso la firma no está legitimada o ratificada, eso «es un defecto cuya subsanación no presenta un grave inconveniente»: el registrador debe extender el asiento de presentación y calificar el documento negativamente por falta de legitimación de la firma, como defecto subsanable. Y, aunque tampoco se acompaña certificación catastral, sí se señala la referencia catastral, y el registrador puede obtener la certificación de la sede electrónica del Catastro; así pues, el registrador debe extender el asiento de presentación, «aunque observe la existencia de algún defecto que en momento posterior pueda provocar la negativa a practicar el asiento de inscripción, anotación preventiva o nota marginal».

–La segunda cuestión es relativa a la solicitud de rectificación del historial registral de otra finca, distinta de la del solicitante, que está coordinada gráficamente con el Catastro en virtud de un expediente del art. 199 LH; «existe un evidente error por parte de la recurrente sobre cuál es el ámbito de aplicación del art. 199 LH, pues solo es posible que se practiquen asientos sobre la finca objeto del expediente, no sobre otra distinta»; pero ese error «no es óbice para que el registrador inicie el expediente del art. 199 LH y practique las notificaciones correspondientes a los colindantes, que les permitan realizar las correspondientes alegaciones, que habrá de valorar, a los efectos de efectuar una calificación positiva o negativa»; máxime cuando en el caso concreto parece que una misma parcela catastral aparece en la descripción literaria de la finca coordinada y en la catastral de la del recurrente; todo ello «sin perjuicio de la posibilidad de acudir a la vía judicial correspondiente».

R. 15.03.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almería-3) (BOE 04.04.2022).

III.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2022).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH

Se trata de un acta de tramitación del expediente notarial del art. 201 LH en la que se solicita la rectificación de la descripción de una finca y la incorporación de su representación gráfica georreferenciada. El registrador suspende la inscripción porque entiende que subsisten las dudas alegadas en la certificación inicial y que considera que no han sido subsanadas en la tramitación del procedimiento; «esas dudas son que la finca procede de segregación y puede haberse invadido parte de la finca matriz inicial». La Dirección reitera su «doctrina consolidada» sobre la registración del exceso de cabida, simple rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca, y sobre la inscripción de representaciones gráficas. Y considera que «las dudas expresadas no fueron fundamentadas con la debida claridad y precisión, pues no se advirtieron en la misma la existencia de alteraciones catastrales que justifiquen una alteración del perímetro, forma y superficie de la finca inscrita, como exigió la R.

17.06.2020; por ello, no puede exigirse que en el acta notarial se hayan llevado a cabo por parte del notario pruebas, diligencias o averiguaciones que tuvieran por objetivo disipar dudas no expuestas por el registrador al expedir la certificación, para que pudieran ser subsanadas en la tramitación del expediente». También entiende el registrador que uno de los colindantes debe comparecer personalmente en el expediente, sin bastar una notificación edictal; pero «es el propio art. 203, en relación con el 201 LH, el que prevé un sistema de notificación edictal nominativo, subsidiario, que se ha respetado en el presente caso».

R. 15.03.2022 (Notario Alberto Blanco Pulleiro contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 3) (BOE 04.04.2022).

III.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA ANOTACIÓN EN PROCEDIMIENTO PENAL O ADMINISTRATIVO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS ANTERIORES

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 10.03.2022.

R. 16.03.2022 (Trancisa Cubas, S.L., contra Registro de la Propiedad de Tomelloso) (BOE 04.04.2022).

III.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2022).

IMPUESTOS: LA JUSTIFICACIÓN DEL DE «PLUS VALÍA» MUNICIPAL NO VARÍA POR LA S.TC 26.10.2021

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 02.02.2022.

R. 16.03.2022 (Notario Ángel-Manuel Rodríguez Dapena contra Registro de la Propiedad de Vigo-6) (BOE 04.04.2022).

III.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).

BIENES GANANCIALES: LIQUIDACIÓN JUDICIAL DE LA SOCIEDAD Y FALTA DE TÍTULOS INTERMEDIOS

En procedimiento judicial de liquidación de la sociedad de gananciales se elaboró cuaderno particional por la contadora-partidora nombrada, en el que se adjudica a la esposa la mitad indivisa de una finca, que consta inscrita en su totalidad a nombre del marido, con carácter privativo a título de herencia; en posteriores sentencias se declaró que la finca tenía carácter ganancial porque en realidad fue vendida al marido por un hermano suyo que la había adquirido por herencia, y se desestimó la oposición del marido al cuaderno particional. La registradora deniega la inscripción porque, «falta el título previo de aportación a la sociedad de gananciales de la mitad indivisa de la indicada finca registral; según la calificación registral debería rectificarse la inscripción de

herencia, adjudicando la mitad indivisa al hermano del titular registral, y formalizando la compraventa entre hermanos. Pero dice la Dirección que «ha quedado probado que los derechos objeto de adjudicación tienen carácter ganancial, según sentencia firme, en un procedimiento con unos elementos de juicio mucho más amplios que los propios del procedimiento registral, y con intervención del titular registral, por lo que no hay obstáculo que impida la modificación del contenido del Registro (cfr. arts. 1, 38, 40 y 82 LH)».

R. 21.03.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albaida) (BOE 11.04.2022).

III.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).

HERENCIA: LOS HEREDEROS DEBEN MANIFESTAR SI TIENE DESCENDIENTES EL HIJO DESHEREDADO

HERENCIA: ES NECESARIA LA INTERVENCIÓN DE LOS DESCENDIENTES DEL DESHEREDADO

El causante desheredó a uno de sus hijos invocando causa legal, legó a su esposa el usufructo universal e instituyó heredero al otro hijo; ahora, la escritura de herencia la otorgan el instituido heredero y la viuda. El registrador sostiene que «si el desheredado carece de descendientes debe constar la manifestación sobre tal circunstancia; y, si existen tales descendientes, deberá acreditarse quiénes son, siendo además necesario que, como ‘afectados’ que son, intervengan en la partición» (art. 857 C.c.). La Dirección confirma la calificación registral, en la línea de las Resoluciones que cita (R. 29.09.2010, R. 03.10.2019 y R. 28.01.2021).

R. 21.03.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Brihuega) (BOE 11.04.2022).

III.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 21 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).

RECURSO GUBERNATIVO: EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN CADUCA A LOS DOS MESES DE PUBLICADA LA RESOLUCIÓN DESESTIMATORIA

La vigencia de asiento de presentación de un documento cuya calificación dio lugar a resolución desestimatoria del recurso se extingue a los dos meses de la publicación de la desestimación en el BOE (art. 327.11 LH), «sin que en ningún caso hubiera podido afectar a este extremo la impugnación judicial de la resolución. Cuestión distinta será la eventual anotación preventiva de la demanda impugnatoria que pudiera ordenar el tribunal (arts. 42 LH y 721 a 745 LEC)».

R. 21.03.2022 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 11.04.2022).

La resolución desestimatoria fue la R. 15.07.2021.

III.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).***HIPOTECA: CANCELACIÓN: NO PUEDE CANCELARSE POR EL TRANSCURSO DE 5 AÑOS DESDE EL VENCIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN***

«Los recurrentes solicitaron la cancelación de la hipoteca por el transcurso de cinco años ‘desde el fin del plazo de ejercicio’ a tenor del párrafo primero del art. 210.1.8 LH, referido a la cancelación de las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica. Sin embargo, la cancelación de las hipotecas por caducidad tiene previsto un régimen especial en los arts. 82.5 [21 años] y 210.1.8, párrafo segundo [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], según los casos, cuyos plazos que en el caso concreto no habían transcurrido.

R. 22.03.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-15) (BOE 11.04.2022).

La Dirección repite la clasificación hecha en la R. 04.10.2021 (ver con su comentario).

III.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).***PROPIEDAD HORIZONTAL: LA DESVINCULACIÓN DE ELEMENTOS NO REQUIERE NUEVA LICENCIA EN CANARIAS***

Se trata de una escritura en la que la sociedad propietaria de determinados elementos independientes de una propiedad horizontal, unos considerados principales y otros (garajes y trasteros) vinculados a aquellos, en uso de la facultad incluida en los estatutos, los desvincula (de manera que puedan ser objeto de disposición separada). El registrador entiende que la desvinculación requiere nueva licencia municipal, ya que la licencia de obra primitiva se refería a la vinculación de las fincas. Sin embargo, la Dirección revoca la calificación registral al no encontrarse la desvinculación «ob rem» entre los las actuaciones sujetas a previa licencia urbanística municipal en el listado cerrado o de «números clausus», «que no debe ser objeto de interpretación extensiva», del art. 330 L. 4/13.07.2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

R. 22.03.2022 (Sociedad Cooperativa de Viviendas Insular Canaria, contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 4) (BOE 11.04.2022).

III.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).***AGUAS: DERECHO TRANSITORIO SOBRE INSCRIPCIÓN DEL DERECHO A UN TIEMPO DE RIEGO DE UN RÍO***

«Se debate en el presente recurso si puede inscribirse en el Registro de la Propiedad una escritura de herencia en la que se inventariaron diversas fincas, una de ellas, definida por 'una hora de agua de riego del río (...)', de la que ya existe referencia en anteriores inscripciones. El registrador suspende la inscripción por no identificarse la correspondiente inscripción en el Registro de Aguas o inclusión en el Catálogo de Aguas Privadas del derecho de aguas». La Dirección confirma la calificación reiterando la doctrina de la R. 18.07.2018 sobre las diferentes situaciones jurídicas relativas al agua; la de ahora se trata del «uso privativo de aguas públicas» previsto en los arts. 52 y concordantes RDLeg. 1/20.07.2001, Ley de Aguas, que, según la disp. trans. 1, resulta legalizado mediante inscripción en el Registro de Aguas, y según la disp. trans. 6 está sujeto a revisión por el Organismo de cuenca como trámite previo al traslado de sus asientos al Registro de Aguas del Organismo; por lo que concluye que, tanto en el supuesto de primeras como de segundas inscripciones, será imprescindible acompañar la certificación del Organismo de cuenca o Administración hidráulica de Comunidad Autónoma competente en la correspondiente cuenca intracomunitaria, relativa a la inscripción en el Registro de Aguas.

R. 23.03.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz) (BOE 11.04.2022).

III.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: NOTIFICACIÓN Y REQUERIMIENTO AL DEUDOR FUERA DEL DOMICILIO REGISTRAL EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DIRECTA

Se trata de testimonio del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación derivados de un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria; consta en ellos la notificación de la resolución a quien dice ser familiar del deudor por comparecencia en el Juzgado de Paz. El registrador objeta que «no consta expresamente que se haya practicado la notificación y requerido de pago a la parte prestataria e hipotecante en el domicilio fijado por la misma en la escritura de constitución de hipoteca y que consta en el Registro a efectos de notificaciones». Dice la Dirección que «tratándose del requerimiento judicial, si la notificación se realiza fuera del domicilio señalado en la escritura y en el Registro, procede que por la oficina judicial se realicen las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, habilitándose en último extremo la notificación por edictos» (lo señalado en el art. 686.3 LEC debe completarse, con las salvedades correspondientes, con lo dispuesto en el art. 161.3 LEC). Y en el caso concreto estima el recurso porque la juez afirma que «el requerimiento de pago se efectuó en el domicilio real del deudor, si bien al no estar presente éste, recibió el mismo su cuñado X, al cual se le advirtió de que informara a su cuñado de tal requerimiento; así pues, se tiene efectuado en forma el requerimiento, (...) ya que el art. 686 LEC no exige que el requerimiento sea personal»; y el letrado de la administración de justicia hace constar que «la notificación y requerimiento de pago a la parte prestataria e hipotecante se ha practicado de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil».

R. 28.03.2022 (Harri Sur Activos Inmobiliarios, SLU, contra Registro de la Propiedad de Alcalá la Real) (BOE 19.04.2022).

La larga exposición de la Dirección sobre la notificación en el procedimiento de ejecución directa no es muy congruente con el resultado final de la resolución; quizá lo que cabe deducir en definitiva es que si el juez estima que la notificación se ha realizado correctamente, asume la responsabilidad correspondiente y el registrador no puede cuestionar esa apreciación.

III.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).

IMPUESTO: JUSTIFICACIÓN DE PAGO DEL IMPUESTO SIN ACOMPAÑAR LA CARTA DE PAGO

«Debe decidirse en este expediente si procede la suspensión de calificación del título presentado por el registrador, porque a su juicio no se acredita completamente la presentación a efectos del impuesto correspondiente, ya que, si bien la escritura consta sellada por la Administración Tributaria competente, no se acompaña de la carta de pago/autoliquidación sellada por la Administración Tributaria competente (modelo 600)» (ver arts. 254 y 256 LH). La Dirección estima el recurso, porque «en el supuesto de este expediente, [...] teniendo en cuenta además el tiempo transcurrido y la dificultad de recuperar las cartas de pago, ha quedado debidamente acreditada la liquidación del impuesto y que la Administración Tributaria tuvo en su momento completo conocimiento de la existencia de la transmisión, cumpliendo el registrador su obligación de conservar la prueba de la presentación y pago mediante el archivo del contenido de la copia de la escritura en lo que resulte pertinente».

R. 28.03.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Jaén-3) (BOE 19.04.2022).

En el caso concreto, la autoliquidación y el ingreso de la cantidad correspondiente resultaban de las pegatinas adheridas al último folio de la escritura, firmadas y selladas por el jefe de sección de la Administración. La Dirección dulcifica la terminante exigencia de archivo en el Registro de las cartas de pago.

III.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: NO PUEDE TOMARSE SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEMANDADO

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEMANDADO

DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

El Juzgado Mercantil, en pieza de medidas cautelares de la recurrente contra X, S.A., acuerda la anotación preventiva de prohibición de disponer sobre las fincas propiedad de Y, S.A. Los respectivos registradores suspenden la inscripción porque las fincas están inscritas a nombre de esa titular, que es persona distinta de la demandada (art. 20 LH). La Dirección reitera (cita la R. 05.02.2018) que «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» (art. 1 LH). Al parecer, «la decisión judicial tiene su base en una demanda futura que tendría como objetivo evitar la indefensión de la sociedad demandante como titular de los derechos sobre las acciones e indirectamente sobre el patrimonio de la sociedad titular registral de los inmuebles afectados por la prohibición de disponer. Pero no cabe en el procedimiento registral la extensión de los efectos de las medidas acordadas a titulares registrales que no han sido parte ni han estado emplazadas en el procedimiento» sin que las mismas tengan oportunidad de alegar lo que a su derecho convenga. En consecuencia, procede desestimar el recurso interpuesto». Y si se alega la doctrina del levantamiento del velo, (véanse S. 17.12.2002 y S. 16.05.2013) es presupuesto necesario que medie una decisión judicial en el procedimiento y con las garantías procesales en cada caso previstas, sin que tal intervención judicial pueda ser suplida en sede registral o en el estrecho margen de este recurso».

R. 29.03.2022 (Mutualia Mutua Colaboradora con la Seguridad Social n.º 2, contra Registro de la Propiedad de Azpeitia) (BOE 19.04.2022).

R. 29.03.2022 (Mutualia Mutua Colaboradora con la Seguridad Social n.º 2, contra Registro de la Propiedad de Éibar) (BOE 19.04.2022).

R. 29.03.2022 (Mutualia Mutua Colaboradora con la Seguridad Social n.º 2, contra Registro de la Propiedad de Bergara-1) (BOE 19.04.2022).

R. 29.03.2022 (Mutualia Mutua Colaboradora con la Seguridad Social n.º 2, contra Registro de la Propiedad de San Sebastián - 2) (BOE 19.04.2022).

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.

III.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).

MENORES E INCAPACITADOS: AUTORIZADO JUDICIALMENTE EL TUTOR PARA UN ACTO, SE ENTIENDE AUTORIZADO PARA LA NECESARIA HERENCIA PREVIA

Se trata de una escritura de elevación a público de un contrato verbal de compraventa otorgada por los herederos de las partes; uno de los herederos del vendedor está representado por su tutora, con autorización judicial para el otorgamiento. El registrador considera necesaria también la autorización judicial para aceptar la herencia sin beneficio de inventario (ver actual art. 287.5 C.c.). Pero dice la Dirección que «al haber una intervención judicial aprobando un acto posterior que conlleva necesariamente la aceptación de la herencia, [...] ha de entenderse que, por la misma resolución judicial, el juez también ha autorizado implícitamente la aceptación de la herencia que ese acto debido lleva necesariamente consigo».

R. 30.03.2022 (Notaria Amalia Cardenete Flores contra Registro de la Propiedad de La Palma del Condado) (BOE 19.04.2022).

Desde luego, la autorización judicial de la elevación a público de la compraventa no implica que pueda entenderse autorizada la aceptación pura y simple de la herencia; pero la Dirección (con cita de las R. 25.04.2001 y R. 04.04.2009) relega la falta de autorización específica a la responsabilidad del tutor: «Las consecuencias de la inobservancia por el tutor del requisito legal debatido han de quedar limitadas al ámbito de la responsabilidad de dicho representante legal por incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de su cargo».

III.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).

OBRA NUEVA: LA LICENCIA DE OBRA NO PUEDE SUSTITUIRSE POR DECLARACIONES RESPONSABLES

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva de un edificio destinado a oficinas y comercio a la que se acompañan declaraciones responsables para actividades económicas, e informes favorables de declaración responsable, certificados de conformidad de comprobación formal de la declaración responsable y actas de visita de comprobación material y certificado de conformidad, de la Entidad Colaboradora Urbanística del Ayuntamiento. La Dirección confirma la calificación negativa de la registradora en el sentido de que «para inscribir una obra nueva en el Registro de la Propiedad debe acompañarse el acto de conformidad, autorización o aprobación administrativa que exige el art. 28 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; de la literalidad de dicho precepto resulta que el acto de la Administración debe ser expreso, sin que quepa una declaración responsable en su lugar»; los documentos acompañados solo pueden sustituir a la licencia de uso o actividad, pero no a la licencia de obras.

R. 30.03.2022 (Ahorramás, S.A., contra Registro de la Propiedad de Madrid-11) (BOE 19.04.2022).

III.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).

HERENCIA: LA PARTICIÓN REQUIERE LA CONCURRENCIA DE TODOS LOS HEREDEROS

HERENCIA: DIFERENCIA ENTRE COLACIÓN DE DONACIONES Y CÓMPUTO A EFECTOS DE FIJACIÓN DE LAS LEGÍTIMAS

Se trata de una escritura de partición de dos herencias otorgadas por el contador partidor nombrado para una de ellas y uno solo de los dos herederos. La Dirección, por una parte, confirma que para la adición de la herencia del causante que no designó contador partidor es necesario que conste en escritura pública el consentimiento de todos los herederos instituidos, sin que la unidad documental en la escritura pública otorgada obste a esa conclusión. Pero, por otra parte, considera que la actuación del contador partidor en la herencia para la que sí ha sido nombrado no necesita la concurrencia de los herederos; el registrador entendía que «se realizan unas operaciones de colación que parecen diferir de lo ordenado por la testadora, y que, en todo caso, exceden de la

simple facultad de hacer la partición que refiere el art. 1057 C.c.»; pero lo que había dispuesto la testadora es que las donaciones efectuadas a sus hijos tendrán todas el carácter de no colacionables, y «no puede entenderse que la operación de ‘colación’ que realiza la contadora partidora contradiga lo ordenado por la testadora sobre el carácter no colacionable de las donaciones a los hijos; [...] esa operación denominada con cierta impropiedad como ‘colación’ [arts. 1035 y ss. C.c.] no es sino la mera computación de tales donaciones a los únicos efectos de la fijación de las legítimas [art. 818 C.c.]».

R. 31.03.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Bilbao-8) (BOE 19.04.2022).

III.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).

OBRA NUEVA: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA REGISTRAL Y LA PARCELA CATASTRAL

«Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una obra nueva por antigüedad al amparo del art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. La registradora suspende la inscripción solicitada por entender que no existe identidad entre la finca registral y la parcela catastral con cuya certificación se pretende acreditar la antigüedad de la obra, al no coincidir la localización ni la superficie de ambas fincas, excediendo la diferencia del 10%. La Dirección confirma la negativa a la vista de tales diferencias, con las que «no se puede apreciar la antigüedad de la construcción que figura en la certificación catastral descriptiva y gráfica» ni determinar si la edificación se encuentra ubicada o no dentro de la finca registral. «Todo ello sin perjuicio de que pueda acreditarse la antigüedad de la edificación por otros medios probatorios distintos (certificación del Ayuntamiento, la certificación técnica o el acta notarial), siempre que no existan dudas fundadas de que se refieren a la misma edificación y que ésta se encuentra situada dentro de la finca registral correspondiente».

R. 31.03.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Gergal) (BOE 19.04.2022).

III.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Reitera «la doctrina de este Centro Directivo relativa a la inscripción de representaciones gráficas»; estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca, dadas «las alegaciones por un colindante afectado, de las que resulta una georreferenciación distinta y controvertida, aportando documentación gráfica y fichero informático en formato GML» y que «el informe de validación técnica catastral es de resultado negativo, pues afecta a todas las parcelas catastrales colindantes».

R. 04.04.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Fe - 2) (BOE 25.04.2022).

III.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).***DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH***

Estima infundadas las dudas del registrador en un expediente del art. 199 LH, basadas en la oposición de un colindante, ya que esta «no pone de manifiesto de forma evidente un conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas; la afirmación que declara que los promotores 'pretenden a toda costa un aumento de la superficie de su finca, que la convierta en edificable' es una apreciación subjetiva, que no se acompaña de ningún documento que lo acredite, por lo que no puede ser tenida en cuenta a la hora de resolver el recurso».

R. 04.04.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Lluarca) (BOE 25.04.2022).

III.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).***DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH***

Estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, dada la oposición de un colindante que justifica la invasión de su finca aportando georreferenciación catastral de la parcela que se corresponde con su finca, por lo que funda debidamente sus dudas de identidad respecto al trazado del lindero, «lo que pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas».

R. 05.04.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Seu d'Urgell) (BOE 25.04.2022).

III.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).***ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras Resoluciones (ver, por ejemplo, R. 31.01.2022 y R. 28.02.2022). En este caso se trata de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas derivados de un embargo. La registradora deniega la inscripción por encontrarse caducada la anotación por el transcurso de cuatro años (incluso contando desde la fecha de expedición de la certificación de dominio y cargas) cuando el decreto y el mandamiento se presentan en el Registro, y además la finca se había transmitido e inscrito la transmisión. «El recurrente funda su recurso en el hecho de que a la fecha de dictarse el decreto de adjudicación a su favor, estaba vigente la anotación de embargo en la que se sustenta el procedimiento ejecutivo, pero está claro que la resolución judicial no implica prórroga del plazo de vigencia de la anotación, como resulta de la S. 04.05.2021, y debe estarse a la fecha

de presentación de dicha resolución en el Registro de la Propiedad [art. 86.1 LH], en ningún caso pueden contarse los efectos derivados del principio de prioridad registral desde la fecha de los documentos, sino desde la de su presentación en el Registro de la Propiedad (arts. 24 y 32 LH).

R. 05.04.2022 (Inmobiliaria Jeslan, S.L., contra Registro de la Propiedad de Canjáyar) (BOE 25.04.2022).

La S.TS (Pleno de la Sala de lo Civil) 237/2021, de 4 de mayo, entendió que «la extensión de la nota marginal de expedición de certificación constituye una prórroga temporal, de cuatro años, de la anotación preventiva de embargo».

III.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: ES NECESARIO EL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL CONTRA ÉL

Se trata de una sentencia por la que se declara la nulidad de una inscripción de exceso de cabida. La registradora aprecia dos defectos: El primero, que no consta del documento presentado el documento nacional de identidad/número de identificación fiscal de las partes, demandante y demandado, lo que se confirma, dada la exigencia de los arts. 9 LH y 51 RH; porque, «si bien es cierto el deber de cumplir los registradores las Resoluciones judiciales firmes, también es su deber y potestad calificadora la de verificar que todos los documentos inscribibles que son objeto de inscripción cumplen con las exigencias del sistema registral español, partiendo de que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídico real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos». El segundo defecto es que, una vez se inscribió el exceso de cabida de que se trata, se constituyó hipoteca, y la acreedora hipotecaria no ha sido parte en el procedimiento; se confirma también, porque «el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de ninguna manera, ya que lo contrario supondría extender sus consecuencias a quien no ha sido parte, violando el principio de tutela judicial efectiva y en definitiva el art. 24 C.E., [...] de tal modo que el titular registral de la hipoteca no puede verse afectado por una resolución judicial sin haber sido parte en el proceso. [...] Cosa diferente es que en sede judicial y mediante el correspondiente procedimiento entablado contra el titular registral de la hipoteca y de quienes puedan verse afectados por la resolución, puede decretarse la exacta superficie de la parcela y su posible deslinde».

R. 05.04.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Oviedo-4) (BOE 25.04.2022).

III.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: ES NECESARIO EL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL CONTRA ÉL
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH CUANDO LA GEORREFERENCIACIÓN INVADIRÍA OTRA PREVIAMENTE INSCRITA

Mediante instancia privada se solicita la rectificación de la representación gráfica georreferenciada de una finca registral ajena, así como la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca registral propia del firmante:

– En cuanto a la finca ajena, reitera en el sentido indicado la doctrina de que «el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente», como podría ser la formulación de quejas sobre las supuestas deficiencias alegadas por el recurrente acerca del modo de efectuar notificaciones en procedimientos registrales ya concluidos y que culminaron en asientos registrales ya practicados» (art. 326 LH). En consecuencia, también se confirma la denegación del asiento de presentación de la instancia, ya que «por su naturaleza de documento privado, y por su contenido y finalidad, que no es otro ni otra que solicitar u obtener la cancelación de un asiento registral que está bajo la salvaguardia de los tribunales, no puede provocar operación registral alguna» (art. 420 RH). De manera que la rectificación pretendida precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial en procedimiento dirigido contra él, en el que el Juzgado podrá ordenar anotación preventiva de la demanda.

– En cuanto a la solicitud de georreferenciación de la finca propia del solicitante, el registrador la deniega porque, consultada la aplicación gráfica registral, la representación gráfica que se pretende inscribir invade un camino de dominio público y la representación gráfica inscrita de otra finca. La Dirección confirma la objeción relativa a la invasión de una georreferenciación ya inscrita (art. 17 LH); y, por razones de economía procesal, para evitar costes innecesarios al interesado, estima improcedente iniciar la tramitación del procedimiento del art. 199 LH; pero admite que el interesado «pueda solicitar expresamente su tramitación, si así lo desea, por si en el curso del mismo pudiera llegarse a alcanzar un acuerdo de deslinde y rectificación de la georreferenciación ya inscrita y formalizado ante el registrador, como permite el propio art. 199 LH»; si bien «tiene otras posibles vías a su disposición, más idóneas para tal fin, como por ejemplo, instar un expediente de conciliación registral» (art. 103 LH).

R. 05.04.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 2) (BOE 25.04.2022).

III.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: DEBE CONSTAR EL DE LA HEREDERA CON VECINDAD CIVIL VASCA
HERENCIA: DEBE CONSTAR EL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DE LA HEREDERA CON VECINDAD CIVIL VASCA

Se trata de una escritura de herencia en la que una de los herederos manifiesta que está casada en régimen de separación de bienes, lo que no acredita, y que tiene vecindad civil vasca, local de Getxo. «La registradora suspende la inscripción solicitada

porque considera que ha de expresarse si el régimen de separación de bienes es legal o convencional y, en este último caso, deben constar en la escritura calificada los datos de inscripción de las correspondientes capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil, toda vez que el régimen aplicable determina el carácter de la adquisición y, por tanto, el régimen jurídico de administración y disposición de los bienes, debiendo acreditarse de forma indubitada para su constancia registral según dispone el art. 51.9 RH, en consonancia con el art. 159 RN». La Dirección confirma la calificación: «En el presente supuesto, en el que la escritura de herencia se otorgó en Bilbao y la heredera manifiesta que tiene vecindad civil vasca, local de Getxo, y que está casada en régimen de separación de bienes, deben observarse las normas de los arts. 51.9.a RH y 159 RN; [...] es indudable que si el régimen económico-matrimonial fuera el legal supletorio de comunicación foral, conforme al art. 127 L. 5/25.06.2015, de Derecho Civil Vasco, la adquisición hereditaria afectaría o podría afectar en el futuro a las consecuencias patrimoniales de su matrimonio, toda vez que, aun cuando el bien heredado tendría carácter privativo, para la validez de la futura venta de dicho bien también sería necesario el consentimiento del consorte, conforme al art. 135 L. 5/25.06.2015, de Derecho Civil Vasco».

R. 06.04.2022 (Notario Fernando Varela Uría contra Registro de la Propiedad de Bilbao-13) (BOE 25.04.2022).

Contrástese con el caso de la R. 02.02.2022, en el que la escritura de herencia, otorgada en Bilbao, no indicaba que la heredera tuviera vecindad civil vasca.

III.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).

TANTEO Y RETRACTO: CASO EN QUE NO PROCEDE POR NO TRATARSE DE UNA TRANSMISIÓN ONEROSA

En una liquidación de sociedad se adjudica al socio único la totalidad del activo y pasivo, en el que se incluye una finca incluida en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco como bien cultural con la categoría de monumento, al amparo de la L. 7/03.07.1990, de Patrimonio Cultural Vasco, según Orden del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco. El registrador suspende la inscripción porque entiende que la transmisión está sujeta al derecho de tanteo a favor del Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno Vasco según el art. 25 L. 7/1990, vigente en el momento del otorgamiento de la escritura, y debe justificarse la notificación al Departamento a tales efectos. Pero dice la Dirección que tanto esa ley como el vigente art. 40 L. 6/09.05.2019, de Patrimonio Cultural Vasco, están claramente referidos a transmisiones ínter vivos onerosas, en las que, por existir contraprestación dineraria, existe la posibilidad de ejercer el derecho de tanteo, circunstancia que no se da en la disolución de una sociedad ni, en definitiva, en todos los casos de imposibilidad por parte del retrayente de reembolsar al adquirente en cuyo lugar se subroga la prestación por él realizada (cita en ese sentido la R. 10.09.2021).

R. 06.04.2022 (Repsol Comercial de Productos Petrolíferos, S.A., contra Registro de la Propiedad de Vitoria-3) (BOE 25.04.2022).

III.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 04 DE MAYO DE 2022).**OPCIÓN DE COMPRA: POSIBILIDAD DE IMPUTACIÓN DE DIVERSAS DEUDAS AL PRECIO DE COMPRA**

Constaba inscrito un derecho de opción de compra por un precio de compra determinado, del que el comprador podría descontar el precio de la opción, lo que quedase pendiente al tiempo del ejercicio de gastos de comunidad e impuestos, y las cantidades que el comprador deba retener para cancelar cargas existentes sobre la finca, entre las que estaba la que resultaba de un préstamo hipotecario anteriormente inscrito. Se presenta ahora una escritura de compraventa por ejercicio unilateral de opción de compra; la compradora dice pagado el precio imputándole el precio de la opción, la cantidad en que estima el capital aun no amortizado de la hipoteca y otra pequeña cantidad que «retiene la parte compradora a voluntad de la parte vendedora para satisfacer otras deudas y cargas de la finca»; estos conceptos descontados suman exactamente el precio pactado para la compraventa; pero según certificación bancaria del acreedor hipotecario, el importe necesario para la cancelación del préstamo es superior a la cantidad que el comprador retiene. La registradora señala como defectos esa falta de correspondencia entre el importe retenido por razón de la hipoteca y el que el propio acreedor declara, y que no consta el consentimiento de la vendedora a la retención de la otra pequeña cantidad retenida. La Dirección estima el recurso, porque «no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes el cumplimiento del contrato en perjuicio del otro contratante ni de posibles terceros acreedores posteriores; pero tampoco puede llevarse la protección a los acreedores posteriores hasta el extremo de hacer depender el cumplimiento de la obligación de pago y consignación por parte del optante de la actuación de aquellos, como sucedería en el caso de imposibilitar la entrega de los certificados acreditativos de su deuda, lo que impediría el ejercicio del derecho de opción, que es preferente; por lo que, habiéndose pactado en la escritura la previsión del cálculo efectuado por el comprador en orden a una concreción ulterior de la determinabilidad del precio, este acuerdo, que configura el derecho de opción, en cuanto sea transcrito en el asiento registral, adquirirá transcendencia 'erga omnes' lo que implica que deba tenerse en cuenta respecto de posteriores titulares que tengan acceso al Registro».

R. 11.04.2022 (Cucala i Faura, S.L., contra Registro de la Propiedad de Pontevedra-2) (BOE 04.05.2022).

Esta resolución sigue la línea de la R. 21.07.2021 (7) y esta, a su vez, la de la R. 27.10.2020 (4); todas ellas con bastante imprecisión sobre lo que puede pactarse y lo que no en la concesión de la opción de compra, y sobre el punto intermedio entre dejar el cumplimiento del contrato al arbitrio de uno de los contratantes y la exigencia del pago y consignación de cargas, con más cercanía a lo primero que a lo segundo. En este caso nótese además que no se trataba de la protección de ningún tercero, porque la registradora señalaba en primer lugar la falta de congruencia entre dos cantidades, lo que no afectaba al acreedor hipotecario ni le impedía seguir ejecutando según su hipoteca; y en segundo lugar, a una retención cuyo fundamento no se acreditaba en absoluto.

III.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 04 DE MAYO DE 2022).**REPRESENTACIÓN: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE INCONGRUENCIA EN EL JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA**

Se trata de una escritura de préstamo hipotecario por importe de 266.000 euros, en la que el notario da juicio de suficiencia del poder, puesto que el apoderado está facultado para esas operaciones hasta un importe de 300.000. La registradora objeta incongruencia en el juicio de suficiencia porque, consultado el Registro Mercantil, resulta de este que el tope máximo para la actuación solidaria del apoderado es de 200.000 euros. La Dirección da prevalencia al contenido del Registro y confirma la calificación negativa, pues, aunque «el notario autorizante del título calificado ha reseñado debidamente el documento auténtico del que nacen las facultades representativas, [...] el juicio notarial de suficiencia sobre las facultades representativas es de modo patente erróneo y, por tanto, incongruente con el contenido del negocio formalizado».

R. 11.04.2022 (Notario Luis Prados Ramos contra Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial -3) (BOE 04.05.2022).

La Dirección vuelve a repetir la doctrina de las S. 01.06.2021, en el sentido de que, según el art. 98 L. 24/27.12.2001, «el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues limita la calificación registral a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación». Pero, «por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura [...], se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la Propiedad pueden consultar».

III.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 04 DE MAYO DE 2022).**BIENES GANANCIALES: INSCRIPCIÓN DE ADQUISICIÓN COMO PRIVATIVA POR MERA VOLUNTAD DE LOS ESPOSOS**

Se trata de una escritura en la que el marido adquiere una finca manifestando que el metálico invertido por él en la adquisición es de su exclusiva pertenencia, «toda vez que sus padres le han donado dicha cantidad para esta adquisición»; su esposa lo reconoce así, y ambos convienen dar carácter privativo absoluto o puro a la finca adquirida, por lo que solicitan la inscripción con ese carácter «según lo previsto en los arts. 1346.3 C.c. y 95.1 RH, y R. 26.02.2020». La registradora suspende la inscripción por no acreditarse el carácter privativo del dinero, y añade que procedería la inscripción con carácter privativo por confesión, según el art. 95.4 RH, para lo que debería resultar la

solicitud en este sentido del documento presentado. La Dirección reconoce su doctrina anterior, en el sentido de que para la inscripción de la finca como privativa es necesario que «se justifique el carácter privativo del precio o contraprestación mediante prueba documental pública suficiente, sin que la mera afirmación de la procedencia privativa del dinero empleado sea suficiente, dado, sobre todo, el carácter fungible del dinero (cfr., por todas, las R. 25.10.2007, R. 12.06.2013, R. 02.03.2016, R. 02.02.2017, R. 07.11.2018 y R. 26.02.2020). Pero en este caso, dice que, aunque no haya podido acreditarse el carácter privativo por falta de la prueba fehaciente del carácter privativo del dinero empleado, ambos consortes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, excluyen el juego de la presunción de ganancialidad del art. 1361 C.c.

R. 11.04.2022 (Notario Antonio-Roberto García García contra Registro de la Propiedad de Almuñécar) (BOE 04.05.2022).

III.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2022).

OBRA NUEVA: NO ES NECESARIO EL SEGURO DECENAL EN OBRAS REALIZADAS SOBRE UNA ESTRUCTURA ANTIGUA

Se trata de un acta notarial de declaración de terminación de una obra nueva declarada en construcción; se hace constar «la improcedencia de la constitución del seguro decenal previsto en la L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación; y, a tal efecto, se incorpora un informe emitido por el arquitecto autor del proyecto y director de la obra (de rehabilitación y reforma) en el que manifiesta que las obras han sido ejecutadas sobre una estructura ya realizada previamente, de modo tal que las mismas no afectan a elemento estructural alguno ni a la volumetría de las edificaciones» («se trata de un edificio único cuya ejecución se contempló en dos fases de modo que, mientras la primera se ejecutó íntegramente, de la segunda, por razones económicas, únicamente se finalizó íntegramente la planta sótano así como los elementos estructurales»; la primera licencia de obras, ya caducada, es de 1981). Dice la Dirección que, «habiéndose acreditado por profesional competente para ello, y bajo su responsabilidad, que la obra declarada no ha significado una variación esencial de la composición general exterior, de la volumetría ni del conjunto estructural, ni ha tenido por objeto cambiar el uso característico del edificio, debe concluirse que no se trata de un proceso de edificación sujeto a la L. 38/1999 y, por tanto, debe concluirse que no es necesaria la acreditación de la prestación del seguro decenal a efectos de la autorización e inscripción del acta de finalización de las obras».

R. 11.04.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-11) (BOE 05.05.2022).

III.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2022).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REVOCACIÓN DE DONACIÓN POR EL AYUNTAMIENTO QUE NO PUEDE HACERSE UNILATERALMENTE

Se trata de una resolución del Ayuntamiento que acuerda la reversión a su favor, para la reincorporación a su patrimonio, de una finca que había sido cedida a la

Diócesis de Canarias en escritura pública. «El registrador suspende la inscripción de la reversión, puesto que considera que, dado que no se impuso en el acuerdo administrativo de cesión gratuita ninguna condición o carga, no cabe reversión unilateral por parte del Ayuntamiento». La Dirección lo confirma: cierto que la regla general de que «la modificación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. arts. 1 y 40 LH)» tiene una excepción en «la modificación de la situación jurídica real inscrita en virtud de un título administrativo si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la Administración, es alterado (cfr. arts. 106 a 111 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y siempre que se trate de expedientes en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde, y se cumplan en él las garantías legales establecidas en favor de la persona afectada». Pero este caso es el de un contrato privado que no tiene la consideración de contrato administrativo especial, y la inscripción de la donación se practicó sin cargas ni condiciones; y así entiende «el art. 99 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cuando exceptúa de la ejecución forzosa de los actos administrativos por la propia Administración, aquellos supuestos en que la Ley exija la intervención de los tribunales, «siendo así que el art. 1 LH expresamente sanciona que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales».

R. 11.04.2022 (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 5) (BOE 05.05.2022).

III.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022)

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO PUEDEN PRESENTARSE DOCUMENTOS PRIVADOS QUE NO PODRÍAN CAUSAR UNA INSCRIPCIÓN
RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras Resoluciones. En este caso, se trataba de una instancia en la que el titular de una finca solicita la cancelación de una anotación de embargo cautelar en favor de la Hacienda Pública, alegando que no se cumplieron los requisitos previstos al efecto. La Dirección confirma, en cuanto a la presentación de la instancia, que no procedía practicar el asiento de presentación (art. 420 RH), si bien precisa que «la negativa a extender el asiento de presentación debió ser objeto de calificación específica con carácter previo o al menos simultáneo a emitir una calificación sobre el fondo de la solicitud». Y en cuanto a la solicitud de cancelación, que «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» (art. 326 LH), y 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 (arts. 1, 38, 40 y 82 LH)».

R. 18.04.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Huércal-Overa) (BOE 06.05.2022).

R. 18.04.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Huércal-Overa)

(BOE 06.05.2022).

R. 18.04.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Huércal-Overa) (BOE 06.05.2022).

R. 18.04.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Huércal-Overa) (BOE 06.05.2022).

Sobre presentación de documentos privados, ver, por ejemplo, R. 08.02.2019, con sus remisiones, y R. 10.04.2019. 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.

III.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022)

**CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA: ES INSCRIBIBLE LA ADJUDICACIÓN EN HERENCIA DEL CRÉDITO GARANTIZADO CON ELLA
HERENCIA: ES INSCRIBIBLE LA ADJUDICACIÓN DEL CRÉDITO GARANTIZADO CON CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA**

Se trata de una escritura de herencia en la que se incluye un «derecho sobre el supuesto crédito» que resulta de la venta por el causante de una finca con precio aplazado garantizado con condición resolutoria expresa inscrita en el Registro. El registrador deniega la inscripción por entender que «el derecho de cobro del precio aplazado, y juntamente con él la condición resolutoria, no es inscribible por carecer de transcendencia real, ya que la condición resolutoria no garantiza el cobro del precio aplazado, sino la recuperación del inmueble por el vendedor en caso de impago del mismo». Sin embargo dice la Dirección, siguiendo a la R. 17.01.1933, que, aunque con la condición resolutoria explícita no surge aún la figura jurídica del derecho real porque la cosa vendida no queda especialmente ni de modo directo afecta al pago del precio aplazado, «no es dable desconocer que el pacto resolutorio ocasiona una acción que alcanza a todo tercero, por constar claramente en el Registro, y a tenor de lo establecido en el art. 37 LH, pudiendo producirse como consecuencia una excepción a favor del vendedor o de sus causahabientes, sin más requisitos que el requerimiento judicial o notarial hecho al comprador, según dispone el art. 59 RH; de todo lo cual se infiere que la cesión del derecho a percibir el precio aplazado con todos sus efectos constituye, en verdad, un contrato legítimo que modifica para lo futuro el ejercicio de facultades del dominio inscrito sobre bienes inmuebles o derechos reales [referencia al art. 7 RH], y que puede tener entrada en el Registro (...) con tanta mayor razón cuanto que es indispensable para los terceros conocer, al efecto de salvaguardar sus derechos, quién es el titular de la acción resolutoria que puede afectar a la estabilidad y permanencia del dominio inscrito».

R. 19.04.2022 (Agrícola Los Llanos, S.C.A., contra Registro de la Propiedad de Antequera) (BOE 06.05.2022).

III.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022)**RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras Resoluciones. En este caso, se presenta en el Registro una instancia en la que el titular del dominio de la finca solicita que se cancele la nota marginal de afección fiscal por el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados que se había practicado con motivo de la inscripción de la compraventa de la finca; solicitaba esa «rectificación». Dice la Dirección que «no se trata de la rectificación de un error cometido al redactar un asiento, de aquellos a los que se refiere el art. 40.c LH y que pueden rectificarse de la manera establecida en los arts. 211 y ss. LH y concordantes de su Reglamento, pues la registradora considera que procedía la práctica de la mencionada nota marginal»; reitera que el asiento está bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1.3 LH) y «no corresponde a esta Dirección General decidir si procedía o no la práctica de dicha nota marginal de afección fiscal» (el acto estaba sujeto a IVA y, por tanto, no a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, pero sí a la cuota gradual de actos jurídicos documentados).

R. 19.04.2022 (Operon, S.A., contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-10) (BOE 06.05.2022).

III.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022)**RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO**

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras Resoluciones. En este caso, «unos interesados que no son titulares registrales de la finca en cuestión, por lo que no cumplen con las exigencias del principio de legitimación, ni el de tracto sucesivo registral, pretenden que un asiento registral de georreferenciación de una finca ajena, que está bajo la salvaguardia de los tribunales [art. 1.3 LH] y se presume exacto y válido a todos los efectos legales [art. 38 LH], sea rectificado sin contar con el consentimiento del titular registral ni aportar sentencia firme recaída en procedimiento entablado contra dicho titular registral: [...] es claro, como señala el art. 40 LH, que la rectificación pretendida precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

R. 19.04.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vilalba) (BOE 06.05.2022). (7)

III.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 06 DE MAYO DE 2022)**DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ES NECESARIA LA LICENCIA O EL INSTRUMENTO DE REPARCELACIÓN**

Se trata de una escritura de compraventa de una parcela que es parte de una finca registral; las partes manifiestan que la parcela se segregó como consecuencia de la aprobación de un proyecto de reparcelación, que no se aporta. La Dirección confirma, como habían advertido el notario y el registrador, que es necesaria la presentación del citado proyecto de reparcelación o la obtención de la correspondiente licencia de segregación. o bien certificación municipal acreditativa de que la finca consta ya segregada con su configuración actual en el Catastro desde un plazo tal que no es posible imponer medidas de reagrupación forzosa de la parcela (arts. 26 y 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

R. 20.04.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 1) (BOE 06.05.2022).

III.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 09 DE MAYO 2022)

HERENCIA: EN GALICIA, PARTICIÓN REALIZADA SIN INTERVENCIÓN DEL LEGITIMARIO

Se trata de una escritura de adjudicación de las herencias de dos cónyuges de vecindad civil gallega, el esposo fallecido en 2005 bajo testamento en que concedía a su esposa la facultad de mejorar del art. 831 C.c., y la esposa en 2019, bajo testamento en el que liquidaba la sociedad conyugal, hacía diversas mejoras y legaba a una hija lo que por legítima le correspondiera; en escritura otorgada en 2021 se adjudica a uno de los herederos una finca ganancial que le había sido legada por la testadora. La registradora señala como defecto que es precisa la intervención de la legitimaria, cuyo derecho de legítima es de auténtica «pars bonorum» de acuerdo con la L. 4/24.05.1995, de Derecho Civil de Galicia, vigente a la muerte del padre, aunque sea una «pars valoris» respecto de su madre, según la posterior L. 2/14.06.2006, de Derecho Civil de Galicia, lo que haría excusable su intervención solo en la segunda herencia. Ciertamente, como decía la S.TS de Galicia 24.04.2012, es la ley vigente al tiempo de la apertura de la sucesión la que regirá las legítimas, y no la que exista al tiempo de la partición: pero la disp. trans. 2.1 L. 2/2006 permite la aplicación de sus normas de partición a la que se realice tras su vigencia, cualquiera que fuese la fecha del fallecimiento del causante, por lo que la adjudicación de que se trata surtirá todos sus efectos, sin perjuicio de que la legitimaria pueda, en su caso, ejercitar las acciones de rescisión que correspondan por perjuicio de su legítima estricta, conforme prevé el art. 831.3.2 C.c.

R. 20.04.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Negreira) (BOE 09.05.2022).

III.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022).

DONACIÓN: ES INSCRIBIBLE LA ÍNTER VIVOS AUNQUE HAYA DE PRODUCIR EFECTOS A LA MUERTE DEL DONANTE

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 20.02.2017, distinguiendo la verdadera donación mortis causa, cuando se hace sin intención de perder el donante la libre disposición de la cosa o derecho que se dona, que no sería inscribible al no haber

transmisión alguna (ver art. 620 C.c.), y la verdadera y propia donación entre vivos, en la que la muerte del donante solo significa término del pago, porque no se crea una mera expectativa jurídica a favor del beneficiado, sino que hay transmisión de un derecho y se limitan las facultades dispositivas del donante respecto del derecho donado.

R. 25.04.2022 (Notario Luis Barnés Romero contra Registro de la Propiedad de Murcia-2) (BOE 16.05.2022).

III.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022).

DOCUMENTO JUDICIAL: DEBE INDICAR LOS ASIENTOS QUE SE DEBEN CANCELAR

DOCUMENTO JUDICIAL: PROCEDE LA CANCELACIÓN SI DE ÉL SE DEDUCE LA EXTINCIÓN DEL DERECHO INSCRITO

DOCUMENTO JUDICIAL: DEBEN PRESENTARSE LO DOCUMENTOS ORIGINALES O CON CSV

Se plantea como primera cuestión «si el testimonio del decreto firme expedido por el letrado de la administración de justicia, [de auto] recaído en juicio verbal, relativo a un procedimiento de desahucio es título suficiente para cancelar el arrendamiento por extinción del mismo, [...] o es preciso que el juez ordene expresamente la cancelación de la inscripción del arrendamiento». Como principio general, la Dirección reitera la doctrina de la R. 23.10.2017, en el sentido de que «si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro, debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación, [...] no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada». Pero en este caso el auto judicial acuerda el lanzamiento del arrendatario, lo que «supone la decadencia o extinción del arrendamiento contratado, aproximándose el supuesto al art. 79.2 LH, en virtud del cual podrá pedirse la cancelación cuando se extinga el derecho inscrito o anotado»; por lo que estima el recurso en este punto.

En cambio, confirma «el defecto de no aportación de los documentos originales o con código seguro de verificación», sin que sea suficiente la presentación por el recurrente de su instancia con el testimonio en formato pdf.

R. 25.04.2022 (Alta Gestión de Activos, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-7) (BOE 16.05.2022).

III.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022).

VÍAS PECUARIAS: LA «ANOTACIÓN PREVENTIVA MARGINAL» REQUIERE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 12.03.2020, R. 16.10.2020 y R. 22.07.2021 y R. 26.07.2021.

R. 25.04.2022 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Casti-

Ila-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Cogolludo) (BOE 16.05.2022).

III.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Se trata de «la negativa del registrador a iniciar un expediente de rectificación de descripción conforme al art. 199 LH, por tener el registrador dudas sobre la posible invasión de camino público. [...] Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de suspensión de la calificación por notificación al Ayuntamiento, para que declare si el camino es público y proceder al inicio del expediente del art. 199 LH, para notificar a los colindantes titulares de las fincas colindantes, como requisito necesario para decidir si puede procederse o no a la inscripción de la georreferenciación».

R. 25.04.2022 (Notario Gonzalo Cano Mora contra Registro de la Propiedad de Gandía-3) (BOE 16.05.2022).

III.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022).

DERECHO NOTARIAL: LA ESCRITURA PÚBLICA PUEDE RECTIFICARSE POR LAS PARTES EN DILIGENCIA

Otorgada una escritura de préstamo hipotecario, con posterioridad las partes comparecen en una diligencia y rectifican algunas cláusulas. El registrador «suspende la inscripción solicitada porque –a su juicio–, conforme al art. 153 RN, ‘los negocios jurídicos no pueden modificarse en su contenido por una mera diligencia, salvo que se trate de errores materiales, omisiones o defectos de forma’». Pero la Dirección cita las R. 05.09.2015 y R. 16.07.2018 y reitera con ellas que, «por regla general, toda rectificación de una escritura pública debe ser realizada con el consentimiento de todos los otorgantes o de sus causahabientes, pudiéndose realizar mediante el otorgamiento de nueva escritura ante cualquier notario o por diligencia ante el mismo notario autorizante, o su sucesor o sustituto en el protocolo; [...] el art. 153 RN contempla las rectificaciones de las escrituras públicas recogiendo no solo la posibilidad de la rectificación con la intervención de todos los interesados (último párrafo del artículo) sino también aquella que se realiza por la intervención del propio notario, por propia iniciativa o a instancia de parte, sin la concurrencia de los otorgantes y en este caso por diligencia o por acta»; y cita los casos de las R. 21.04.2017, R. 18.05.2017 y R. 17.10.2017.

R. 26.04.2022 (Notario José Ordóñez Cuadros contra Registro de la Propiedad de Marbella-1) (BOE 16.05.2022).

III.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, dada la oposición de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento, que denuncia una invasión parcial del dominio público no inmatriculado correspondiente a determinadas calles. Dice la Dirección que «aun no estando el dominio público deslindado, si existe oposición expresa de la Administración a la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de la inscripción (cfr. R. 27.11.2019)»; en este caso, «se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros, [por lo que] lo procedente es la denegación de dicha inscripción y podrá acudir 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. 26.04.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-12) (BOE 16.05.2022).

III.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022).

RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras Resoluciones (arts. 1, 38, 40 y 82 LH). «Si la ahora recurrente considera que la inscripción practicada es incorrecta y resulta lesionado por ella, puede promover la rectificación del Registro conforme al art. 40 LH» (que exige consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial).

R. 26.04.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Bilbao-8) (BOE 16.05.2022).

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.

III.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022).

INMATRICULACIÓN: ACTA DE NOTORIEDAD COMPLEMENTARIA QUE ACREDITA LA PREVIA ADQUISICIÓN Y SU FECHA

La Dirección, en la línea de la R. 19.11.2015, admite la inmatriculación de una finca por la vía del doble título del art. 205 LH, consistente en una escritura de donación acompañada de acta de notoriedad en la que el notario autorizante declara que, a su juicio, ha quedado acreditado que el transmitente adquirió la finca al menos un año antes de transmitirla» (y no simplemente que es tenido como dueño).

R. 27.04.2022 (Notario Rafael Cantos Molina contra Registro de la Propiedad de Almería-5) (BOE 16.05.2022).

En la citada resolución pueden verse las diferencias entre el acta de notoriedad complementaria del título público anterior a la L. 13/2015 y la posible y posterior acta de notoriedad que acredite que el transmitente adquirió la propiedad de la finca al menos un año antes de del otorgamiento del título inmatriculable. Ver también la R. 11.06.2018.

III.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022).

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: LA LICENCIA PARA AGRUPAR DEBE PRESENTARSE JUNTO CON LA AGRUPACIÓN

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LA FINCA RESULTANTE

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: EN NAVARRA ES NECESARIO EL INFORME DE VALIDACIÓN DEL CATASTRO

Se trata de escrituras de segregación y compraventa, a las que se acompañan las respectivas licencias de segregación y agregación a otras determinadas parcelas. «La registradora suspende la inscripción al no haberse presentado en el Registro de manera simultánea la escritura de agrupación o agregación a que hace referencia la licencia y no acompañarse ni la georreferencia de la parcela segregada ni el informe de validación de Catastro que la norma navarra exige en tales casos».

– En cuanto a la agrupación, dice la Dirección que, la licencia se condiciona a la agregación o agrupación de la parcela a otra, se deduce que se trata de una condición con eficacia suspensiva, por lo que admitir la inscripción de la segregación sin la simultánea agregación implicaría la creación de una finca, en sentido registral, independiente, susceptible de tráfico jurídico unitario, que es lo que se pretende evitar mediante la exigencia de su agregación.

– Confirma además que en la segregación es necesario acompañar el plano georreferenciado (art. 9 LH); no obstante, si se procede a la inmediata agregación será suficiente la inscripción de la georreferenciación de la finca resultante.

– Y en cuanto al informe de validación del Catastro, también resulta necesario en Navarra según la disp. adic. 12 D. Foral Leg. 1/26.07.2017 Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra.

R. 27.04.2022 (AENA, S.M.E., S.A., contra Registro de la Propiedad de Pamplona-3) (BOE 16.05.2022).

R. 27.04.2022 (AENA, S.M.E., S.A., contra Registro de la Propiedad de Pamplona-3) (BOE 16.05.2022).

III.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: ES NECESARIO ACREDITAR EL PAGO DEL IMPUESTO O LA EXENCIÓN O NO SUJECCIÓN

IMPUESTOS: ES NECESARIO ACREDITAR EL PAGO, EXENCIÓN O NO SUJECCIÓN PARA LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO

La registradora suspende la práctica de una anotación preventiva de embargo por no justificarse la presentación del documento en la oficina liquidadora competente (arts. 254.1 LH y 54 RDLeg. 1/24.09.1993, Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados). Ciertamente, «en los casos en que, a juicio del registrador, sea evidente la no sujeción o la exención, podrá, bajo su responsabilidad, permitir el despacho del título sin acreditar la debida autoliquidación o declaración»; pero en otro caso, debe «exigir la previa presentación del documento en la oficina liquidadora competente, aunque el devengo no se haya producido todavía o, como en el supuesto del presente caso, [se trate] de anotaciones de embargo en que el hecho imponible se produce precisamente en el momento de practicarse la anotación, pero para cuya práctica de la anotación se exige la previa presentación»; y como el recurrente alegaba la no sujeción al impuesto, añade la Dirección que «podrá presentarse el documento en la correspondiente oficina liquidadora sin ingresar cuota, alegando no sujeción, exención en su caso, o falta de devengo del Impuesto, pero el registrador debe dar cumplimiento al mandato expreso contenido en el art. 122 RD. 828/29.05.1995, Reglamento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados».

R. 27.04.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-16) (BOE 16.05.2022).

III.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022).

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: REQUIEREN LICENCIA O APRECIACIÓN MUNICIPAL DE NO SER NECESARIA

Se trata de una escritura en la que se segrega una parcela, se vende y se agrupa a otra finca no inmatriculada. «La registradora suspende la inscripción por considerar exigible la correspondiente licencia de segregación o declaración municipal de innecesariedad» (arts. 26 RDLeg. 7/2015 y 150.5 L. 2/10.02.2016, del suelo de Galicia). La Dirección confirma la necesidad de intervención municipal, y reitera, con la R. 07.05.2018, que las alegaciones basadas en la antigüedad acreditada de la segregación (ver R. 17.10.2014) o la inmediata agrupación con otra finca, «habrían de ser planteadas ante el órgano administrativo competente, en orden a obtener la oportuna declaración administrativa exigible por la citada norma registral reguladora del requisito de inscripción de la segregación, el art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana».

R. 28.04.2022 (Notario Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez contra Registro de la Propiedad de Ponteareas) (BOE 16.05.2022).

III.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022).

HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: CONSTANCIA DE LA COMPROBACIÓN NOTARIAL DE INSCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN

Se trata de una escritura de préstamo a una persona física con garantía de

hipoteca sobre la vivienda adquirida por el prestatario con ese préstamo, que ya fue calificada y sobre ella recayó la R. 17.06.2021, en el sentido de que debe constar la comprobación notarial de inscripción de las condiciones generales de la contratación; en el escrito de recurso y en un acta complementaria el notario manifestó que lo había comprobado, pero esas manifestaciones no se tuvieron en cuenta por no resultar de los documentos presentados a inscripción. Ahora, ante el nuevo recurso, la Dirección estima que «resulta inequívocamente que las manifestaciones vertidas por el notario en el anterior escrito de recurso –sobre el hecho de haber comprobado él mismo que se han depositado las condiciones generales de la contratación en el referido registro especial–, en tanto en cuanto son confirmadas en este título público, deben ser tenidas en cuenta como subsanación de la omisión padecida en la escritura objeto de tal aclaración».

R. 29.04.2022 (Notario Vicente Martorell García contra Registro de la Propiedad de Alicante-4) (BOE 16.05.2022).

III.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 16 DE MAYO DE 2022).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Estima infundadas las dudas del registrador en un expediente del art. 199 LH, basadas en la oposición de un colindante, «que no es el titular del bien al que considera que, con la inscripción de la georreferenciación pretendida, se perjudicaría, pues el mismo es de titularidad municipal y el Ayuntamiento en cuestión no se ha opuesto, pues coincide la cartografía catastral aportada con la planimetría municipal resultante del planeamiento».

R. 29.04.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cocentaina) (BOE 16.05.2022).

III.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 27 DE MAYO DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EMBARGO DE VIVIENDA FAMILIAR Y CONSTANCIA DE ESTA EN EL REGISTRO VIVIENDA FAMILIAR: CONSTANCIA DEL CARÁCTER FAMILIAR A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN DE EMBARGO AL CÓNYUGE DEL TITULAR

Se recurre la suspensión por el registrador de una anotación de embargo ordenada en procedimiento judicial porque, según consta en el Registro, la finca tiene carácter de vivienda habitual del titular registral y no consta que el embargo haya sido notificado a su cónyuge, conforme al art. 144.5 RH. La Dirección reitera que si el carácter de vivienda familiar consta en el Registro, «es necesario bien que el embargo haya sido notificado al cónyuge del titular registral de la finca objeto de embargo, o bien que, pese a lo que consta en el Registro, del mandamiento resulte que la vivienda no tiene tal carácter, apreciación de competencia exclusiva judicial, sin que ya el registrador pueda calificar este extremo».

R. 03.05.2022 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de

San Lorenzo de El Escorial -2) (BOE 27.05.2022).

Ver en el mismo sentido la R. 23.07.2011, a la que se remite la Dirección.

III.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 27 DE MAYO DE 2022).

URBANISMO: DENEGACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE PACTOS SOBRE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO POR FALTA DE CONCRECIÓN

Se debate la denegación de inscripción por la registradora de «determinados pactos contenidos en un convenio elevado a público con anterioridad a la vigencia de un determinado instrumento de planeamiento en previsión a las eventuales modificaciones que el mismo va a introducir en las expectativas de aprovechamiento urbanístico de los interesados y en orden a resolver controversias anteriores derivadas de una partición hereditaria». La Dirección confirma la calificación por diversas razones: 1. «Los pactos que se pretende inscribir no son más que acuerdos estipulados en previsión de la futura elaboración de un proyecto de reparcelación donde serán concretados; [...] se trata de un pacto obligacional que debe cumplirse en el seno de la junta de compensación; [...] no se discute la eficacia vinculante del pacto, cuya constancia registral se encuentra vedada por el art. 9 RH». 2. «La necesidad de una perfecta identificación de las fincas de origen y de destino, debiendo ser identificado el aprovechamiento cedido no sólo por referencia a su medida en unidades de aprovechamiento, [...] sino también por la determinación inequívoca de la finca de destino en que podrá ser materializado». 3. Es precisa «la previa aprobación del correspondiente instrumento urbanístico de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento (plan parcial en este caso)», y, «tratándose de terrenos en situación de suelo urbanizable, no resulta acreditada su inclusión en la correspondiente unidad de actuación ni el establecimiento del sistema de gestión privada, previa aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada, que permite la aplicación del art. 39.4 RD. 1093/1997». 4. «Exigencia de concreción de las unidades de aprovechamiento que corresponde a cada una de las fincas afectadas y a sus respectivos titulares antes de la misma, la cuantía del aprovechamiento transmitido o distribuido respecto a cada una, así como la exigencia de su acreditación por parte del Ayuntamiento». 5. «Las fincas aparecen inscritas, en parte, a nombre de personas distintas de las que firmaron el acuerdo de transferencia» (art. 20 LH).

R. 04.05.2022 (Barranco La Leña, S.L., contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife - 1) (BOE 27.05.2022).

III.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 Y 05 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 27 DE MAYO DE 2022).

VÍAS PECUARIAS: LA «ANOTACIÓN PREVENTIVA MARGINAL» REQUIERE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 12.03.2020, R. 16.10.2020 y R. 22.07.2021, R. 26.07.2021 y R. 25.04.2022 .

R. 04.05.2022 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Casti-

Ila-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Cogolludo) (BOE 27.05.2022).

R. 05.05.2022 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Huete) (BOE 27.05.2022).

En la segunda de estas Resoluciones, frente a la alegación por el recurrente de «la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el art. 34 LH en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la georreferenciación de la finca») se aclara que la denegación de la anotación, y posible aparición de un tercero que alegue la protección del art. 34 LH, no perjudican al dominio público y su futuro deslinde (que «se rige por el principio constitucional inalienabilidad e imprescriptibilidad proclamado en el art. 132 C.E.»); pero marginalmente admite «la aplicación de la protección máxima del llamado principio de fe pública registral, enunciado en el citado art. 34 LH, sobre el mantenimiento en la adquisición del dominio de una determinada finca con una concreta georreferenciación previamente inscrita» en los posibles conflictos entre titulares de dominio privado.

III.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 27 DE MAYO DE 2022).

TANTEO Y RETRACTO: LA INSCRIPCIÓN DE ESTOS DERECHO NO IMPIDE LA DE LA COMPRAVENTA DE LA FINCA

TANTEO Y RETRACTO: PARA LA COMPRAVENTA NO ES NECESARIA NOTIFICACIÓN SI NO ESTÁ PACTADA O IMPUESTA LEGALMENTE

Se presenta en el Registro una escritura de compraventa, cuya inscripción suspende la registradora por hallarse inscrito un derecho de tanteo y retracto convencional. Pero dice la Dirección que «aunque no sea posible la caducidad del asiento pese a la caducidad del derecho (al haber transcurrido más de los diez años pactados de duración del derecho, pero no cinco desde la fecha de vencimiento del derecho a su ejercicio según Registro) [art. 177 RH], nada impide la inscripción de la compraventa efectuada, arrastrando la carga, sin que en este caso sea exigible una notificación», porque ni está contemplada en el derecho inscrito ni expresamente dispuesto en ninguna ley.

R. 04.05.2022 (Notaria María-Pilar López-Contreras Conde contra Registro de la Propiedad de Getafe-1) (BOE 27.05.2022).

III.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 27 DE MAYO DE 2022).

IMPUESTOS: EN LAS HERENCIAS DEBE ACREDITARSE LA PRESENTACIÓN EN LA OFICINA LIQUIDADORA COMPETENTE

Para la inscripción de una escritura de herencia es necesario acreditar su presentación en oficina tributaria competente, conforme a los arts. 254 LH y 100 RD. 1629/08.11.1991, Reglamento del impuesto sobre sucesiones y donaciones; la Dirección reitera además la doctrina de la R. 06.05.2014, en el sentido de que «el documento que debe estar presentado a liquidación es el mismo que se va a inscribir y no otro; el hecho de que se haya liquidado el impuesto mediante declaración privada no implica que no deba presentarse ante los órganos competentes la escritura pública otorgada,

ya que debe ser la oficina tributaria quien compruebe la exactitud de los hechos im-
ponibles y la correspondencia de los demás datos contenidos en ambos documentos y
quien determinará, en su caso, la no sujeción de la escritura por haberse satisfecho ya
el impuesto».

R. 05.05.2022 (Notario José-Manuel Lois Puente contra Registro de la Propie-
dad de Alicante-3) (BOE 27.05.2022).

III.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).

INMATRICULACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA CON OTRA PREVIAMENTE INMATRICULADA

Se trata de un acta de expediente de dominio para la inmatriculación de finca (art. 203 LH), acompañada de un acta de manifestaciones y declaración de notoriedad. La registradora suspende la inscripción por tener dudas sobre la posibilidad de que la finca que se pretende inmatricular sea parte de otra registral que señala. Sin embargo, ante tales dudas, que ya se hicieron constar en la certificación registral de inicio del expediente notarial, se incorpora una certificación Ayuntamiento de que no le consta que la parcela objeto del acta se corresponda con la finca registral que indica la registradora. Por lo que se estima el recurso.

R. 09.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cáceres-2) (BOE 01.06.2022).

III.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).

COMUNIDAD: PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN LA VENTA DE PARTES INDIVISAS EN ANDALUCÍA COMPRVENTA: PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN LA VENTA DE PARTES INDIVISAS EN ANDALUCÍA

Se trata de una escritura de compraventa de cuatro quintas partes de una finca rústica, clasificada como suelo no urbanizable, a diez titulares que las adquieren por diversas partes indivisas. La Dirección confirma que es necesaria licencia municipal: el art. 91 L. 7/01.12.2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (que, aunque no aplicable todavía al tiempo de otorgamiento de la escritura, sí lo es para la inscripción), prohíbe la parcelación urbanística en suelo rústico, y, como la legislación anterior, presume la parcelación en casos en que, por la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble; y concluye que corresponde al Ayuntamiento «la calificación definitiva del acto como efectiva parcelación y su autorización, en su caso, conforme a la ordenación urbanística aplicable, valorando la concurrencia de 'circunstancia objetiva que, a juicio de la Administración actuante, permita determinar que el territorio está o ha sido objeto de parcelación con fines no agropecuarios' –cfr. art. 23 de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística 2002 de Guadix a las disposiciones

de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre-».

R. 09.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Guadix) (BOE 01.06.2022).

III.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).

**VIVIENDA HABITUAL: A EFECTOS DE HIPOTECA DEBE ACEPTARSE LA MANIFESTACIÓN DEL TITULAR AUNQUE SE TRATE DE LOCAL INSCRITO
HIPOTECA: DEBE ACEPTARSE LA MANIFESTACIÓN DEL TITULAR SOBRE VIVIENDA HABITUAL AUNQUE SE TRATE DE LOCAL INSCRITO
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: EL CAMBIO DE LOCAL A VIVIENDA REQUIERE EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA**

Se trata de una escritura de préstamo hipotecario sobre una finca que se adquiere el mismo día por compraventa otorgada ante el mismo notario en escritura inmediatamente anterior, que se describe como local comercial, pero con la manifestación del comprador de que «va a constituir su vivienda habitual». La registradora objeta falta de claridad sobre la naturaleza de la finca y falta de licencia municipal para el cambio de uso. La Dirección estima el recurso en cuanto que, a la luz del espíritu y finalidad de las normas protectoras de la vivienda habitual que se hipoteca para su adquisición, «habrá de pasarse por la manifestación que sobre aquel carácter haga el hipotecante, consentida por la parte acreedora (con la trascendencia que tiene respecto de la eficacia y alcance del derecho constituido), de suerte que tal circunstancia de hecho –aunque sea solo intencional o de futuro– quede amparada por la presunción «iuris tantum» establecida por el art. 21 LH». Si bien el cambio de uso de dicha finca no puede inscribirse como tal sin la correspondiente escritura en la que se acredite el cumplimiento de la legalidad urbanística y demás normas aplicables para la constancia registral de dicho cambio de uso».

R. 10.05.2022 (Notario Fernando Varela Uría contra Registro de la Propiedad de Bilbao-6) (BOE 01.06.2022).

III.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: ANTE EL INFORME NO CONCLUYENTE DEL AYUNTAMIENTO, DEBE TRAMITARSE EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Se trata de un acta notarial en la que se solicita la representación gráfica correspondiente a una finca registral y consiguiente rectificación de su descripción; se incorpora «un informe de validación técnica catastral de resultado negativo y un informe del Servicio de Gestión Urbanística y Patrimonio Municipal de Suelo, dependiente de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla, en sentido de no ser concluyente la titularidad privada o pública de la franja de terreno discutida» (de un determinado terreno se había cedido una parte al Ayuntamiento para calle y este no ve clara la diferencia entre la parte cedida y la reservada, de manera que «no puede afirmarse ni la titularidad privada ni la pública de esa franja de terreno»). «El registrador suspende la inscripción solicitada, sin tramitar el expediente previsto en el art. 199.2

LH, por tener dudas fundadas sobre la invasión de dominio público de la georreferenciación alternativa cuya inscripción se solicita, fundando esa duda en el informe no concluyente aportado». Pero dice la Dirección que, «dados los dubitativos términos en que se expresa el informe municipal previo, parece conveniente, antes de dejar expedita la vía judicial, que el Ayuntamiento se vuelva a expresar con más claridad, en su caso, en el seno del expediente del art. 199 LH iniciado, dándole trámite de audiencia para formular alegaciones, y a la vista de las mismas decidir si procede o no la inscripción».

R. 10.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-10) (BOE 01.06.2022).

III.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).

ARRENDAMIENTO: NO ES NECESARIO NOTIFICAR LA ENAJENACIÓN CUANDO SE PRODUCE PURGA DEL ARRENDAMIENTO
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO ES NECESARIO NOTIFICAR LA EJECUCIÓN CUANDO SE PRODUCE PURGA DEL ARRENDAMIENTO

Se presenta en el Registro «certificación del acta de adjudicación de bienes mediante subasta, junto con mandamiento de cancelación de cargas, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria en procedimiento de apremio fiscal en el que se adjudica la finca registral –nave industrial–, expresándose en el expediente administrativo que ‘no hay constancia en el expediente administrativo de que la finca esté arrendada en el momento de la adjudicación’». El registrador considera necesarias las notificaciones prevenidas a los efectos del ejercicio del derecho de adquisición preferente, puesto que en el Registro consta que la finca está arrendada (arts. 25 y 31 LAU). Pero dice la Dirección que «en el presente supuesto, se trata de un contrato de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda –nave industrial– inscrito con posterioridad a la anotación preventiva del embargo, y al no estar sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento podrá extinguirse como consecuencia de la ejecución –que implica que el derecho del arrendador quede resuelto– si el adjudicatario del inmueble ejercita la facultad de resolución de la relación arrendaticia, y solo en caso de no ejercitarse da lugar a su subrogación en la posición del anterior propietario o arrendador, dando así continuidad al contrato de arrendamiento; en consecuencia, como se produce la purga no se requiere notificar a efectos de tanteo legal arrendaticio».

R. 11.05.2022 (Jais 14, S.L., contra Registro de la Propiedad de Murcia-6) (BOE 01.06.2022). (6)

III.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: CABE LA COMPRA POR LOS CÓNYUGES POR PARTES INDIVISAS CON CARÁCTER COMÚN

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 02.04.2018 y R. 01.03.2019. Esta vez en un caso en que los cónyuges compradores, de nacionalidad neerlandesa, manifiestan que están, «casados bajo el régimen económico matrimonial que rige como supletorio en los Países Bajos» y añaden que compran y adquieren la finca descrita «de conformidad con su régimen matrimonial y por mitades indivisas entre ellos».

R. 11.05.2022 (Notario Tomás-María Dacal Vidal contra Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià) (BOE 01.06.2022).

III.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ES NECESARIA LA GEORREFERENCIACIÓN PARA LA SEGREGADA Y PARA EL RESTO

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: PRECISIÓN DE LA PARTE URBANA Y DE LA RÚSTICA

Se trata de una segregación en la que no se especifica respecto de la finca resto las porciones urbana y rústica, y no se acompaña georreferenciación de la finca segregada y de la finca resto. La Dirección por una parte confirma la necesidad de descripción del resto, incluida la georreferenciación, y aclara que la falta de inscripción de la cesión a viales no hace imposible la georreferenciación; esa necesidad viene impuesta en el art. 9 LH (redacción por L. 13/2015); y, «aunque el art. 47 RH dispone que se hará constar la descripción de la porción restante, debiendo entenderse que tal descripción incluye las coordenadas georreferenciadas, cuando ello 'fuera posible', esta imposibilidad deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, por ejemplo, cuando se pretenda operar sobre el resto de una finca que ha sido objeto de varias segregaciones, unas inscritas y otras no (y sin que quepa rechazar la inscripción de una parcela segregada adecuadamente identificada y descrita por el hecho de que no pueda fijarse la representación georreferenciada del resto)». En cambio, estima el recurso en cuanto el registrador exigía una nueva licencia «que autorizase las operaciones de segregación teniendo en cuenta las nuevas superficies (ya que serían diferentes a las del proyecto que en su día se presentó para obtener la licencia inicial)»; porque, «como ha declarado la R. 24.07.2019, reiterando la doctrina de la R. 06.09.2017, es posible, sin necesidad de obtener nueva licencia de segregación, modificar registralmente una segregación ya inscrita, pero siempre que con la modificación no se pretenda una nueva reordenación de los terrenos, diferente a la que se inscribió al amparo de la licencia en su día concedida; [...] no se requiere solicitar nueva licencia de segregación, por el hecho de que haya de rectificarse la superficie de la finca resto, previamente, para poder inscribir la nueva reordenación de los terrenos, puesto que no se altera la superficie a segregar». También se revoca la calificación registral en cuanto a que haya que determinar la parte rústica y la urbana de la finca resto mediante certificación del Ayuntamiento y de la Dirección General de Agricultura y Ganadería de la Generalitat; pero se confirma que «el título deberá describir [el resto] indicando la superficie que resulta de su georreferenciación y que la misma tiene en parte naturaleza rústica, con la superficie que resulta del Catastro, y en parte urbana, con la superficie que resulta del Catastro, restados los 1.284 metros cuadrados que se segregan» (que son todos de naturaleza urbana, por lo que quizá bastaba una simple operación aritmética).

R. 12.05.2022 (Notario Enrique Brancós Núñez contra Registro de la Propiedad de Girona-1) (BOE 01.06.2022).

III.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).

COMUNIDAD: PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN LA VENTA

**DE PARTES INDIVISAS EN ANDALUCÍA
COMPRAVENTA: PRESUNCIÓN DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN LA
VENTA DE PARTES INDIVISAS EN ANDALUCÍA**

Se trata de una escritura de compraventa de una participación indivisa de una finca urbana. El registrador aprecia «claros indicios» de que se está procediendo a la parcelación mediante la transmisión de cuotas indivisas (se está transmitiendo en diversas participaciones indivisas que tienen como denominador la superficie de la finca, y se corresponden la superficie de la parcela y la cuota transmitida; y tanto de la consulta catastral como de las bases gráficas registrales resulta que dentro de la finca se encuentran varias parcelas valladas y en algunas de ellas existen edificaciones como casas, piscinas, etc.), por lo que considera exigible la obtención de licencia municipal de parcelación. La Dirección confirma la calificación registral y entiende que los hechos señalados por el registrador pueden considerarse «reveladores de una posible parcelación urbanística al poder existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a la división simultánea o sucesiva de terrenos», según el art. 91 L. 7/01.12.2021, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

R. 12.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera - 2) (BOE 01.06.2022).

III.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

«Durante la tramitación del procedimiento del art. 199 LH se presenta escrito de oposición por la alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Muros de Nalón en el que se manifiesta que 'la zona destinada a aparcamiento público que está incluida de forma errónea dentro del deslinde de la finca (...) tiene una cabida de 308 ocho metros cuadrados', aportando coordenadas y fotografías de dicha zona». En consecuencia, el registrador suspende la inscripción. Pero dice la Dirección que, «aun tratándose de la oposición de un colindante cualificado, como es el Ayuntamiento, su escrito de oposición [...] no reúne los requisitos mínimos de concreción y acreditación necesarios, pues no aporta prueba documental alguna, ni certificación administrativa, de que estemos ante la invasión de un bien de dominio público municipal, extremo que ni siquiera se ocupa en afirmar la alcaldesa-presidenta en el escrito presentado, ni resulta tampoco de la cartografía catastral de la zona; por todo ello, el recurso ha de ser estimado y revocada la nota de calificación, sin perjuicio de la posibilidad de impugnar la inscripción que eventualmente se pudiera practicar y recuperar el dominio público supuestamente invadido, si en efecto así fuera».

R. 12.05.2022 (La Lila del Principado, S.L., contra Registro de la Propiedad de Pravia-Belmonte de Miranda) (BOE 01.06.2022).

III.B.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: LA VENTA DE UN BIEN DEL CONCURSADO INSCRITO COMO GANANCIAL REQUIERE INTERVENCIÓN DEL CÓNYUGE

CONCURSO DE ACREEDORES: LA VENTA DE UN BIEN DEL CONCURSADO INSCRITO COMO GANANCIAL REQUIERE INTERVENCIÓN DEL CÓNYUGE
EXTRANJEROS: LA PRUEBA DEL DERECHO EXTRANJERO REQUIERE CERTIFICACIÓN DE FUNCIONARIO COMPETENTE

Se trata de una escritura de compraventa otorgada por el administrador concursal de una persona física de nacionalidad checa; consta anotado mandamiento expedido por letrado de la administración de justicia sobre la situación de insolvencia del titular y nombramiento de su administrador concursal, y el bien transmitido está inscrito con sujeción al régimen económico matrimonial checo del titular registral con indicación del nombre de su esposa; el administrador manifiesta que el titular está divorciado y que conforme a la ley del concurso es irrelevante la intervención de su esposa. El registrador suspende la inscripción en primer lugar porque «no se prueba que la declaración de concurso suponga la disolución de la comunidad de bienes del matrimonio ni demás circunstancias relevantes conforme a la legislación checa». Y la Dirección lo confirma, porque el «certificado de ley» que se aporta no está expedido por un funcionario competente, como sería el cónsul o el notario checos, sino por un abogado (ver art. 36 RH). El segundo defecto es que «no resulta ni de la escritura ni de los documentos testimoniados que el cónyuge del insolvente –que se manifiesta actualmente es excónyuge según sentencia de divorcio exhibida al notario, apostillada– haya sido notificado del procedimiento, o que haya tenido algún tipo de intervención, que posibilite la defensa de sus derechos, dada, al parecer [como se pretende], la inclusión de bienes comunes en la masa activa».

R. 13.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almoradí) (BOE 01.06.2022).

III.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).

PROPIEDAD HORIZONTAL: LA AGRUPACIÓN O UNIÓN DE ELEMENTOS REQUIERE EL CONSENTIMIENTO DE SUS TITULARES

«Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, los propietarios de cinco elementos privativos de una propiedad horizontal configurados como trasteros formalizan el cambio de uso de los mismos a vivienda, modificando asimismo la descripción de tales departamentos en lo que a sus linderos se refiere», y diciendo que forman parte de una de las viviendas. Entiende la registradora que «resulta con claridad la existencia de una agrupación de hecho entre los elementos cuyo uso se modifica y la vivienda única de la planta segunda del mismo edificio, sin que esta agrupación se haya instrumentado en la escritura objeto de esta calificación, puesto que no se describe la finca agrupada». La Dirección repasa la distinción entre agrupación de hecho (art. 7.1 LPH) y agrupación jurídica (art. 10.3.b LPH), pero en cualquier caso, además de los requisitos exigidos en esos preceptos en cada caso, «la pretendida unión de depar-

tamentos afecta a una vivienda (la situada en la planta segunda), distinta de los traseros; [...] por exigencias de los principios de legitimación registral y tracto sucesivo, para inscribir cualquier modificación descriptiva que afecte directamente a alguno de los departamentos independientes de la propiedad horizontal, es necesario que preste su consentimiento el titular registral afectado (arts. 1.3, 20, 38 y 40 LH)» (en este caso no constaba la del titular de la vivienda).

R. 13.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Bilbao-10) (BOE 01.06.2022).

III.B.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2022).

HIPOTECA: SOBRE LA APLICACIÓN TRANSITORIA DE LA L. 5/2019 A CONTRATOS ANTERIORES

Se trata de una escritura de constitución de hipoteca en garantía de un préstamo que se recibe para la adquisición de la vivienda habitual, otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de la L. 5/15.03.2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. La registradora señala como defecto que el préstamo está sujeto a lo dispuesto en la disp. trans. 1 L. 5/2019, en cuanto a la aplicación de la regulación contenida en el artículo 24, relativo a las cláusulas de vencimiento anticipado. La Dirección repasa que, según aquella disposición, la Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor, salvo cuando posteriormente sean objeto de novación o de subrogación, pero sí lo será el art. 24, en cuanto que se producirá el vencimiento anticipado por la falta de pago del 3 % o del 7 % de la cuantía del capital concedido –según la mora se produzca dentro de la primera o de la segunda mitad de la duración del préstamo–, salvo que el deudor alegara que la previsión que contiene su contrato anterior resulta más favorable para él. Pues bien, ese precepto sí «es aplicable a todo contrato de crédito inmobiliario, incluso a los anteriores a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, si bien, como bien alega el notario recurrente, dicho precepto legal provoca una modificación automática, 'ipso iure', en todo contrato de préstamo hipotecario anterior, por lo que estamos ante una novación imperativa por mandato de la Ley; en definitiva, se trata de una novación legal forzosa, que se impone por encima del contrato, por la propia fuerza de la ley, sin necesidad de otorgar nuevas escrituras o de adaptar contratos previos».

R. 17.05.2022 (Notario Alberto Sáenz de Santa María Vierna contra Registro de la Propiedad de Cáceres-2) (BOE 14.06.2022).

III.B.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2022).

INMATRICULACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA CON OTRA PREVIAMENTE INMATRICULADA

Confirma la calificación negativa de una inmatriculación por el sistema de doble título del art. 205 LH. Respecto del título previo, el registrador objeta que «las fincas que rodean a la que se pretende inmatricular, proceden por segregación de otra de mayor cabida, [...] y por tanto nos lleva a la conclusión de que podría proceder por

segregación de dicha finca y estar comprendida en el perímetro de la misma». Dice la Dirección que «esta sola mención por sí misma no justifica la existencia de duda fundamentada sobre la identidad de la finca cuya inmatriculación se solicita»; pero es el caso que en la certificación que se expidió con carácter previo al otorgamiento de la escritura ya se expresaron esas dudas, pero en la escritura «no se incluyen diligencias especiales o pruebas complementarias que desvirtúen las dudas consignadas en la certificación», sino solo una advertencia del notario; y «habría sido necesario que a la escritura se incorporasen pruebas que desvirtuaran las dudas puestas de manifiesto en la nota simple, o que, ante la existencia de dicha dudas, se hubiera optado por acudir al expediente de dominio que regula el art. 203 LH, que sí que contiene trámites y garantías suficientes para despejar este tipo de sospechas»; también podría conseguirse la inmatriculación por decisión judicial, no en el procedimiento de los arts. 300 y 306 RH, que hay que entender derogados como señaló, entre otras, la R. 05.05.2016, sino en el procedimiento declarativo a que se refiere el art. 204.5 LH.

R. 17.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-3) (BOE 14.06.2022).

III.B.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2022).

PUBLICIDAD FORMAL: NO PUEDE SOLICITARSE POR CORREO ELECTRÓNICO

No cabe la solicitud de notas simples al Registro de la Propiedad a través de correo electrónico; «la relación electrónica con los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles debe serlo a través de la Sede Electrónica de los mismos que se encuentra alojada en la dirección electrónica <https://sede.registradores.org/site/home>; lo que «implica una serie de controles tecnológicos que garantizan la identidad del interesado y el cumplimiento de la normativa nacional y europea en materia de seguridad»; [...] El art. 222.9 LH hace referencia a las comunicaciones electrónicas, pero no hace referencia expresa al correo electrónico en los trámites registrales», y la falta de una normativa específica implica la falta de aquellos controles en una hipotética publicidad formal por correo electrónico.

R. 23.05.2022 (Egest Consultores, S.L., contra Registro de la Propiedad de Petra) (BOE 14.06.2022).

III.B.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2022).

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: LA PRESENTACIÓN TELEMÁTICA DEBE HACERSE EN LA SEDE ELECTRÓNICA DE LOS REGISTRADORES RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EL ERROR PROCEDENTE DEL TÍTULO REQUIERE RECTIFICACIÓN DE ESTE POR LOS QUE LO OTORGARON

1. «Es objeto de este expediente decidir una cuestión formal, si cabe practicar asiento de presentación de un documento privado firmado electrónicamente y recibido por burofax». La Dirección concluye que la instancia de que se trata «debe presentarse telemáticamente en el Registro a través del portal de presentación de documentos privados habilitado en la Sede Electrónica de los registradores, o si se presenta en soporte

papel debe contener la firma legitimada notarialmente, o al menos ratificada ante el registrador».

Y lo explica: «A la vista de los arts. 248 LH y 418 RH, así como del art. 112 L. 24/27.12.2001, los medios de presentación de títulos en el Registro de la Propiedad son la presentación física, la presentación por correo, el telefax y la presentación telemática, admitiéndose estas dos últimas vías de comunicación únicamente respecto de documentos notariales, judiciales o administrativos; y, aunque el burofax no está expresamente contemplado como medio de presentación, puede ser tratado como un servicio de fax»; si bien, cuando sea necesaria la acreditación de la identidad del firmante, habrá de complementarse el burofax con otro documento del que resulte debidamente acreditada dicha identidad, como el uso de una firma electrónica avanzada (ver R. 04.07.2013 y R. 23.01.2018 y art. 3.1 L. 59/19.12.2003, de firma electrónica). Pero en este caso, «la solicitud no se ha recibido por vía telemática a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores, como sí ocurrió en el caso de la R. 23.01.2018, sino que se ha recibido en papel por burofax, modalidad equiparable a la de recepción del título por correo. El documento electrónico conserva sus propiedades en cuanto viaja por la misma vía, pero una vez impreso en papel, pierde esas propiedades, pues no puede acreditarse la identidad, integridad y autenticidad del mismo, al no poder comprobarse que la firma es electrónica reconocida. Por ello, debe cumplir los mismos requisitos previstos para este soporte en la legislación, en particular los relativos a la identidad de quien solicita la práctica de un asiento».

2. «Y una sustantiva, si cabe rectificar la referencia catastral inscrita de una finca registral, por alegar el presentante, que no es titular de la finca, que dicha referencia catastral es errónea». La Dirección distingue entre inexactitud registral y error. «En el presente caso estamos ante una inexactitud registral al reflejar la inscripción una referencia catastral que consta en el título por el que se practicó la inscripción», y que el recurrente manifiesta que es errónea, pues corresponde a otra finca registral de su titularidad. «Y como declaró la R. 29.11.2018, el error pretendidamente cometido en el título en su día inscrito solo puede corregirse rectificando dicho título, con el consentimiento de quienes lo otorgaron, pues no procede reflejar en el Registro una referencia catastral si quien lo solicita no es el titular registral de la finca».

R. 23.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-7) (BOE 14.06.2022).

III.B.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2022).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Reitera «la doctrina de este Centro Directivo relativa a la inscripción de representaciones gráficas»; estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, dada la oposición de un colindante que resulta «no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino que además acredita ser titular registral de otras dos fincas, que, si bien no tienen tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación, se alega entrar en colisión con

la pretendida por el promotor»; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso gubernativo pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del art. 198 LH.

R. 23.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cieza-1) (BOE 14.06.2022).

III.B.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2022).

DOCUMENTO JUDICIAL: SU INSCRIPCIÓN REQUIERE FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN

TÍTULO INSCRIBIBLE: ES NECESARIA COPIA AUTORIZADA DE LA ESCRITURA, NO BASTA FOTOCOPIA

PROPIEDAD HORIZONTAL: SU MODIFICACIÓN REQUIERE ACUERDO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Se trata de un mandamiento judicial dictado en ejecución de sentencia que ordena la cancelación de un elemento privativo de una propiedad horizontal. La Dirección confirma la calificación registral negativa por tres motivos: 1. «La resolución judicial que la ha acordado no es firme» (arts. 524.4 y 207.2 LEC). 2. Exigencia de titulación pública en cuanto a la fotocopia de la escritura que se acompaña y que rectifica la descripción de un elemento privativo (arts. 3 LH y 33 RH). 3. «La cancelación, y por tanto desaparición de un elemento privativo de la división horizontal, implica la necesaria modificación del título constitutivo con la oportuna redistribución de cuotas de participación de los elementos restantes» (art. 17 LPH).

R. 24.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Fuengirola-1) (BOE 14.06.2022).

III.B.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2022).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO SE PRODUCE LA CADUCIDAD LEGAL SI SE HA INTERRUMPIDO EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN

Se pretende inscribir los títulos resultantes de una ejecución de hipoteca; al margen de la inscripción consta nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas a los efectos de anterior procedimiento de ejecución hipotecaria, y la inscripción sigue vigente, sin cancelación. «La registradora deniega la inscripción por entender que la hipoteca está en situación de caducidad legal, de conformidad con lo establecido en el art. 82.5 LH, lo cual impediría la inscripción de la adjudicación y la cancelación de la inscripción en favor de los actuales titulares registrales, que tienen la consideración de terceros poseedores respecto de la hipoteca ejecutada». Pero dice la Dirección que el art. 82.5 LH supone que ha transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de la garantía; y, como ha señalado la R. 04.10.2021, «los plazos de prescripción, a diferencia de lo ocurre en el caso de la

caducidad, se interrumpen por el ejercicio de la acción correspondiente ante los tribunales (art. 1973 C.c.)», y «del testimonio del decreto de adjudicación calificado resulta que el ejecutante solicitó en 2017 la reactivación del procedimiento respecto de las fincas cuya subasta quedó desierta con anterioridad»; además de que «en el propio proceso de ejecución se dictaron Resoluciones judiciales que confirmaron la procedencia de la continuación de la ejecución y que provocaron la interrupción de la prescripción; [...] no debe olvidarse que, existiendo Resoluciones judiciales que se han pronunciado expresamente sobre la procedencia de la ejecución, no puede la registradora revisar el fondo de dichas Resoluciones (art. 100 RH)».

R. 24.05.2022 (Casas del Marítimo, S.L., contra Registro de la Propiedad de Valencia-3) (BOE 14.06.2022).

III.B.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2022).

HIPOTECA: DEBE ACEPTARSE LA MANIFESTACIÓN DEL AMBOS CÓNYUGES SOBRE VIVIENDA HABITUAL

«Esta Dirección General ha puesto de relieve (cfr. R. 28.10.2021) que, respecto del cumplimiento de los referidos arts. 21.3 y 129.2 LH, 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 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. Pero tales consideraciones no son aplicables a este caso por constituirse la hipoteca por ambos consortes. Por ello, si se tiene en cuenta que los hipotecantes tienen su domicilio en Lituania y manifiestan que compran la finca como 'segunda residencia' e, igualmente, que no son aplicables las limitaciones legales impuestas respecto de los actos de disposición sobre vivienda habitual, debe concluirse que, interpretadas las cláusulas del contrato en el sentido más adecuado para que produzcan efecto, están expresando que no se pretende atribuir a la finca que se hipoteca el carácter de vivienda habitual a los efectos de las normas protectoras antes referidas.»

R. 24.05.2022 (Notario Juan-Pablo Samaniego Loarte, contra Registro de la Propiedad de Adeje) (BOE 14.06.2022).

III.B.103. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022).

MENORES E INCAPACITADOS: AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO NO FEHACIENTE ANTERIOR A LA INCAPACITACIÓN

ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO: AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO NO FEHACIENTE ANTERIOR A LA INCAPACITACIÓN

Se trata de una escritura en la que se eleva a público un documento privado de compraventa; la vendedora, ahora declarada incapaz, está representada por su tutora; se hace constar que «no se necesitaba autorización judicial para la venta porque se trataba de una mera elevación a público de un contrato suscrito por la vendedora previamente a su incapacitación». La registradora objeta la falta de fehaciencia de la fecha del referido documento privado. La Dirección, respondiendo a la alegación por el recurrente de la R. 01.06.2012 (no es necesaria autorización judicial para la elevación a público de documento otorgado por el causante, ya fallecido, de incapacitados), dice que no puede aplicarse esta doctrina porque no concurre un presupuesto esencial como es el hecho de que el documento privado por el que se haya producido la enajenación del bien tenga fecha fehaciente anterior a la incapacitación de la vendedora (fehaciencia que en el caso analizado por la citada resolución se había producido por fallecimiento del vendedor, ex art. 1227 C.c.)». Por lo que desestima el recurso.

R. 30.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Alicante-2) (BOE 23.06.2022).

III.B.104. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022).

BIENES GANANCIALES: EL POSIBLE CARÁCTER PRIVATIVO DEL PRECIO HA DE ACREDITARSE POR PRUEBA DOCUMENTAL PÚBLICA

Se trata de una escritura de compraventa en la que el comprador adquiere por precio que paga mediante transferencia bancaria con cargo a la cuenta cuyo número se indica, y manifiesta que el dinero empleado en dicha adquisición lo recibió de su madre por donación mediante la escritura que se reseña y que fue ingresado en tal cuenta, y solicita que se inscriba la adquisición con carácter privativo. La Dirección confirma la calificación negativa porque «para obtener la inscripción de un bien con carácter privativo, el art. 95 RH exige –al margen del supuesto de confesión de privatividad por el consorte– que, en las adquisiciones a título oneroso, se justifique el carácter privativo del precio o contraprestación mediante prueba documental pública suficiente, sin que la mera afirmación de la procedencia privativa del dinero empleado sea suficiente, dado sobre todo el carácter fungible del dinero (cfr., por todas, las R. 25.10.2007, R. 12.06.2013, R. 02.03.2016, R. 02.02.2017, R. 07.11.2018, R. 26.02.2020 y R. 03.06.2021)»; y añade que «se viene entendiendo necesario que sea directamente la fe notarial –y no tanto las manifestaciones de parte interesada plasmadas en soporte documental público– la que ampare la privatividad del precio invertido. [...] En este caso no puede inscribirse la privatividad de la adquisición del ahora recurrente sobre la base de la naturaleza privativa del precio invertido, pues este último extremo no ha quedado debidamente acreditado en los términos reglamentariamente requeridos». Si bien la Dirección deja abierta una posibilidad de una prueba, como «pudiera ser, por ejemplo, el documento bancario del que resulte la correspondencia del pago realizado con el previo ingreso en una cuenta de la titularidad del comprador de dinero procedente de donación constatada en escritura pública».

R. 30.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-27) (BOE 23.06.2022).

III.B.105. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022).**OBRA NUEVA: NECESIDAD DEL SEGURO DECENAL EN LA REFORMA DE EDIFICACIÓN PARA HABILITACIÓN DE VIVIENDAS**

Se trata de una escritura en la que los propietarios de una finca urbana sobre la que consta inscrita una edificación de planta baja destinada a local comercial y planta primera destinada a vivienda, declaran el cambio de uso del edificio a residencial con reforma para habilitación de siete viviendas y constituyen del régimen de propiedad horizontal con siete elementos privativos destinados a viviendas en las plantas baja, primera y bajo cubierta, todo ello bajo una licencia actual. «La registradora suspende la inscripción solicitada porque considera necesaria la constitución del seguro decenal exigido por el art. 19 L. 38/05.11.1999, de Ordenación de la Edificación». La Dirección confirma esta calificación, reiterando (ver R. 19.07.2005 y R. 26.07.2010) que «la Ley se aplica al proceso de edificación (definido este último como la acción y el resultado de construir un edificio), toda obra autónoma de ampliación y reforma de un edificio no simultánea a una rehabilitación (cfr. Res. Circ. DGRN 03.12.2003) queda indudablemente comprendida en el ámbito de aplicación de la citada ley (y por consiguiente de las garantías que establece)»; y en este caso «se trata de obras de ampliación, modificación y reforma del edificio que producen una variación esencial de la volumetría, y, adicionalmente, tienen por objeto cambiar los usos característicos del edificio, sin que concurra ninguno de los supuestos en que la disp. adic. 2 L. 38/1999 excepciona la exigencia del seguro decenal, y sin que del certificado emitido por el arquitecto autor del proyecto, profesional competente para ello, resulte lo contrario».

R. 30.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Meco) (BOE 23.06.2022).

III.B.106. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022).**HERENCIA: LA DE CAUSANTE CATALÁN EN FAVOR DE INCAPACITADOS SE ENTIENDE A BENEFICIO DE INVENTARIO****MENORES E INCAPACITADOS: LA HERENCIA DE CAUSANTE CATALÁN EN FAVOR DE INCAPACITADOS SE ENTIENDE A BENEFICIO DE INVENTARIO**

Se trata de una escritura de herencia de un causante con vecindad civil catalana en la que uno de los herederos, de vecindad civil vasca y declarado judicialmente incapaz, está representado por su tutor. Según la registradora es necesaria la autorización judicial para aceptar la herencia sin beneficio de inventario (arts. 287 y 224 C.c.). Pero dice la Dirección que, «aun cuando las medidas de apoyo al discapacitado se rijan por el Código civil (como supletorio del Derecho vasco propio de la vecindad del sujeto a tutela), es indudable que la aceptación de la herencia pertenece al ámbito de la ley reguladora de la sucesión, que es la catalana; y según ésta 'las personas puestas en tutela o curaduría' disfrutan 'ope legis' del beneficio de inventario [art. 461-16 C.c.Cat.], de suerte que, al quedar así protegido el patrimonio de la persona con discapacidad, es innecesaria la autorización judicial».

R. 31.05.2022 (Notario Fernando Varela Uría contra Registro de la Propiedad

de Bilbao-6) (BOE 23.06.2022).

III.B.107. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022).

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, R. 29.06.2021 y R. 23.11.2021 (art. 524.4 LEC). En este caso refuta además algunas alegaciones del recurrente: «El recurrente afirma que dada la fecha de la sentencia y el tiempo transcurrido desde la misma hasta la expedición de testimonio judicial que la reproduce, con expresión de que es firme, implica que también han transcurrido los plazos establecidos para la comparecencia del rebelde, y por tanto ha decaído el plazo para el ejercicio de la acción de rescisión, pero tal argumento no se puede sostener, por la dicción literal del art. 502.2 LEC, que contempla la prolongación de los plazos previstos, tanto el plazo de veinte días, en caso de notificación personal, como el de cuatro meses en caso de notificación edictal. El art. 502.2 LEC se pone en relación con el art. 134.2 LEC, que excepciona la regla general de la improrrogabilidad permitiendo la interrupción de los plazos y de mora de los términos si existe fuerza mayor que impida cumplirlos. En este supuesto, la concurrencia de fuerza mayor habrá de ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia mediante decreto, de oficio o a instancia de la parte que la sufrió, con audiencia de las demás. Por lo tanto, no caben deducciones presuntivas respecto a la existencia o no de fuerza mayor».

R. 31.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-5) (BOE 23.06.2022).

III.B.108. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022).

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: INSCRIPCIÓN SIN LICENCIA CUANDO HA PRESCRITO LA POTESTAD DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: FACULTAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE CONSIDERAR LA FINCA INDIVISIBLE

Reitera la doctrina de otras anteriores (ver, por ejemplo, R. 17.10.2014, R. 05.05.2016, R. 16.01.2017, R. 13.02.2017 y R. 07.03.2017; cita especialmente esta última). En el sentido de que, aunque en este caso pudiera alegarse que la segregación de una finca rústica fue realizada en documento de fecha fehaciente anterior a la norma que exija la licencia o autorización (se hizo en documento privado que ahora se eleva a público), el registrador debe exigirla, «sin perjuicio de admitir también la declaración municipal que suponga un reconocimiento del carácter consolidado de la parcelación –cfr. art. 183.3 L. 7/17.12.2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía– a juicio de la Administración, que es ante quien deben plantearse los motivos que justifiquen su procedencia. No siendo suficiente, a estos efectos, la acreditación de no constar expediente municipal alguno relativo al inmueble, pues ello no implica un reconocimiento de la existencia independiente de la parcela o de su situación de fuera de ordenación o de haber prescrito la acción de restablecimiento de legalidad urbanística como sucedió en

los casos admitidos por este Centro Directivo –vid. R. 17.10.2014, R. 05.05.2015, R. 05.05.2016, R. 07.03.2017 y R. 02.08.2017–».

R. 31.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Algeciras-3) (BOE 23.06.2022).

III.B.109. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH ANTE LAS QUE PROCEDE SU INICIACIÓN

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva en la que se rectifica la descripción de la finca registral para su coordinación con el Catastro. «El registrador suspende la inscripción solicitada, sin tramitar el expediente previsto en el art. 199 LH, porque la georreferenciación catastral aportada solapa con la georreferenciación de otras fincas registrales previamente inscritas». La Dirección reitera la doctrina de las R. 08.10.2020 y R. 23.12.2020, en el sentido de que «si el registrador, a la vista de la solicitud de iniciación del expediente, tiene dudas sobre, por ejemplo, la invasión del dominio público, o la eventual invasión de parcelas colindantes o el encubrimiento de negocios jurídicos, no puede sin más rechazar la iniciación del expediente, sino que lo que debe hacer es tramitarlo, y, una vez concluido, calificar a la vista de lo actuado». En consecuencia, estima el recurso «en el sentido de que se impulsen los trámites del expediente del art. 199 LH y, a la vista, de las alegaciones de los colindantes afectados, tomar la decisión que estime pertinente, con arreglo a lo dispuesto en la legislación hipotecaria».

R. 31.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera - Potes) (BOE 23.06.2022).

IV.

***RESOLUCIONES DE LA
DGSJFP EN MATERIA
MERCANTIL***

Pedro Ávila Navarro

IV.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: DEPÓSITO DE CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE LAS QUE PARTAN DE UN CAPITAL DISTINTO DEL QUE CONSTA REGISTRALMENTE

SOCIEDAD LIMITADA: DEPÓSITO DE CUENTAS: EL REGISTRADOR MERCANTIL DEBE EXAMINAR SU CONTENIDO PARA DETERMINAR SU VALIDEZ

No puede practicar el depósito de las cuentas anuales si no coincide la cifra de capital social resultante de los documentos presentados con la que resulta del contenido del Registro. «En garantía de acreedores y terceros, [la calificación registral] debe alcanzar no solo la comprobación de los administradores que firman los documentos, las causas por las que, en su caso, no procedieron a firmarlos y la vigencia de sus cargos, sino también al contenido de los mismos, contenido que se centra, básicamente, en la comprobación de la cifra de capital social resultante del balance y su correspondencia con el que resulta inscrito», dada la presunción de exactitud del art. 20.1 C. de c.

R. 21.02.2022 (Panadería Durán Taracido, S.L., contra Registro Mercantil de A Coruña) (BOE 14.03.2022).

En el mismo sentido las R. 10.12.2008 y R. 17.12.2012.

IV.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE FEBRERO DE 2022. (BOE DE 14 DE MARZO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: OBLIGACIÓN DE PRESENTAR LA HOJA DE DECLARACIÓN COVID-19

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 15.02.2022 y otras.

R. 28.02.2022 (Divergente Creativa, S.L., contra Registro Mercantil de Arrecife) (BOE 14.03.2022).

IV.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 24 DE MARZO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: DEPÓSITO DE CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE LAS QUE PARTAN DE UNA FECHA DE CIERRE DISTINTA DE LA INSCRITA

SOCIEDAD LIMITADA: DEPÓSITO DE CUENTAS: EL REGISTRADOR MERCANTIL DEBE EXAMINAR SU CONTENIDO PARA DETERMINAR SU VALIDEZ

En la misma línea de la R. 21.02.2022, la Dirección resalta la trascendencia de la fecha de cierre del ejercicio social; pero, «dejando aparte la relevancia de esa fecha, resulta evidente que constituye una mención facultativa de los estatutos sociales (art. 26 LSC) que, una vez incluida en ellos, debe ser respetada por la sociedad y tenida en cuenta por el registrador en su calificación, dado que el componente

cronológico es uno de los extremos a tener en cuenta para apreciar si los documentos presentados son los exigidos por la Ley y están debidamente aprobados por la junta general (art. 368.1 RRM)».

R. 02.03.2022 (Producción Ecológica Biomolata 48, S.L., contra Registro Mercantil de Almería) (BOE 24.03.2022).

IV.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 25 DE MARZO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA CONVOCATORIA POR CERTIFICADO DE TERCERO DE CONFIANZA NO CUMPLE CON EL CERTIFICADO CON AVISO DE RECIBO

El registrador suspende la inscripción de un acta de elevación a público de los acuerdos de la junta general porque «no se acredita que la junta haya sido convocada mediante correo electrónico o carta certificada con acuse de recibo remitida a través de la 'Sociedad Estatal Correos y Telégrafos SA' (arts. 173 LSC, 22.4 L. 43/30.12.2010, 97 y 112 RRM, 9 de los estatutos sociales y R. 20.04.2000, R. 06.02.2013 y R. 15.06.2020)». La Dirección confirma la denegación, porque, aunque «este Centro Directivo ha admitido el sistema de convocatoria mediante correo electrónico si es complementado con algún procedimiento que permita el acuse de recibo del envío –como, por ejemplo, serían la solicitud de confirmación de lectura, u otros medios que permitan obtener prueba de la remisión, y recepción de la comunicación– (vid. R. 28.10.2014 y R. 13.01.2015)», en este caso «no se cumple lo dispuesto en los estatutos, toda vez que el certificado por tercero de confianza que se ha incorporado en la escritura calificada para acreditar notificación de la convocatoria de la junta a los socios, además de carecer de fehacencia en los datos que en el mismo se reflejan, no contiene los relativos a los socios, ni la prueba fehaciente de su recepción».

R. 07.03.2022 (Ferh Activa, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 25.03.2022).

IV.5. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 22 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA PREVISIÓN DE CONVOCATORIA POR TELEGRAMA DEBE INCLUIR EL AVISO DE RECIBO

«En este expediente debe determinarse si es o no inscribible la disposición de los estatutos de una sociedad de responsabilidad limitada según la cual las juntas generales deberán ser convocadas «mediante carta certificada con acuse de recibo o telegrama, dirigido a cada socio». La Dirección confirma la calificación registral en el sentido de 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 telegrama, éste sea con acuse de recibo».

R. 22.03.2022 (Renta Inmobiliaria Punta Cana, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 11.04.2022).

La Dirección recuerda que el envío por correo certificado con aviso de recibo cumple tales exigencias legales (R. 16.04.2005 y R. 02.08.2012) y que no cabe exigencia adicional sobre la acreditación fehaciente del contenido del envío, sino que incumbiría al socio la prueba de la falta de convocatoria (S. 03.04.2011). «También ha admitido esta Dirección General (vid. R. 21.03.2011, R. 05.07.2011, R. 02.01.2019, R. 06.11.2019 y R. 15.06.2020) que la convocatoria se realice mediante burofax con certificación del acuse de recibo, por ser un sistema equivalente a la remisión de carta certificada con aviso de recibo», siempre que el operador postal sea la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A. (R. 02.01.2019, R. 06.11.2019 y R. 15.06.2020).

IV.6. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 23 Y 24 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 11 DE ABRIL DE 2022).

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE ADMINISTRADORES O APODERADOS

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE ADMINISTRADORES O APODERADOS

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras Resoluciones (por ejemplo, R. 01.03.2010); incluso en casos, como los que se plantean, en los que la renuncia de administradores y apoderados se formalizó (pero no se inscribió) antes del cierre, pues «el principio de prioridad por su parte (cuyo reflejo en el Registro Mercantil es el art. 10 RRM), impone que el título retrasado no pueda acceder al Registro si la situación registral lo impide».

R. 23.03.2022 (Particular contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 11.04.2022).

R. 24.03.2022 (Particular contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 11.04.2022).

IV.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 19 DE ABRIL DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: ES POSIBLE PACTAR ESTATUTARIAMENTE EL NOMBRAMIENTO PROPORCIONAL DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO

Se trata de los estatutos de una sociedad limitada en los que se regula la posibilidad de nombramiento proporcional de los miembros del consejo de administración, en transcripción literal de lo previsto para la sociedad anónima en el art. 243 LSC. «El registrador fundamenta su negativa a la inscripción de dicha cláusula en que, a su juicio, el sistema de representación proporcional para el nombramiento de los consejeros no está admitido para las sociedades de responsabilidad limitada; y cita el art. 191 RRM, así como la R. 15.09.2008». La Dirección se adhiere a la doctrina de la S. 138/06.03.2009, que ha admitido la posibilidad con argumentos como que el silencio de la L. 2/1995 no tiene el significado de una prohibición, que el sistema no priva a la junta general de la competencia para el nombramiento, y la interpretación del art. 191

RRM como meramente excluyente de la aplicación supletoria del régimen de representación proporcional propio de las sociedades anónimas (el Tribunal Supremo cita las R. 17.03.1995 y R. 15.09.2008), o la superación de aquella prohibición reglamentaria por el principio de jerarquía normativa. Se considera pues inscribible el pacto estatutario y, como consecuencia, también el que «establece como causa de separación del socio tanto la supresión por acuerdo de la junta general de ese sistema de representación proporcional, como el acuerdo de la junta general por el que se apruebe la supresión del consejo de administración como órgano de administración de la sociedad».

R. 28.03.2022 (Servicios Logísticos Portuarios SLP, S.L., contra Registro Mercantil de Vizcaya) (BOE 19.04.2022).

IV.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).

SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: LA CONVOCATORIA REGISTRAL PUEDE INCLUIR LA DESIGNACIÓN DE NOTARIO PEDIDA POR EL PROMOTOR

Se pretende la inscripción de determinados acuerdos de modificación del órgano de administración de una sociedad tomados en junta general que, a petición de los promotores del expediente, se había convocado por el registrador mercantil con designación de notario que levantase acta notarial de la junta. El registrador objeta «la falta de constancia de los acuerdos adoptados en acta notarial». El recurrente «niega la competencia del registrador para requerir a notario alguno a fin de levantar acta de la junta general por él convocada», ya que el art. 203.1 LSC alude únicamente a los administradores como potenciales requirentes y «la sociedad carecía de órgano de administración y estaba en situación acéfala, siendo ello lo que motivó la necesaria convocatoria registral». La Dirección confirma la calificación registral, porque, «pese a ser cierto el argumento desde la pura literalidad, su admisión comportaría que, en los supuestos de convocatoria registral por acefalia de la sociedad (art. 171 LSC), los socios minoritarios quedarían privados del derecho que el propio art. 203.1 LSC les otorga para exigir la presencia notarial en la junta, por lo que la doctrina más autorizada se ha pronunciado a favor de que el encargado de la convocatoria (el registrador en este caso) pueda acordarla en la resolución que adopte»; y reitera las razones de la R. 20.11.2017; si bien «debe entenderse que la actuación a realizar por el registrador alcanza únicamente a la designación del notario, correspondiendo el requerimiento específico a la persona nombrada para presidir la junta».

También, frente a alegaciones del recurrente, dice la Dirección que el registrador puede designar directamente a un notario determinado, sin someterse a las normas del turno oficial de documentos (arts. 127 a 137 RN), puesto que este solo procede en los casos de intervención de Administraciones Públicas que señala el art. 127 RN.

R. 04.04.2022 (Particular contra Registro Mercantil de Murcia) (BOE 25.04.2022).

IV.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).***SOCIEDAD ANÓNIMA: ACCIONES: LOS ESTATUTOS DEBEN EXPRESAR SU NUMERACIÓN***

Confirma la calificación registral en el sentido de que la referencia estatutaria a las acciones de una sociedad anónima representadas mediante títulos «no sólo habrá de expresar el número de ellas en que se divida el capital social y el valor nominal correspondiente, sino también, en el aspecto cualitativo, la concreta numeración asignada a las que se hallen en circulación, [...] la referencia al número se reclama en varios pasajes de la Ley» (cita los arts. 22.1.c, 23.d, 114.b, 122.2, 130 y 137 LSC), lo que «no comporta, como parece entender el recurrente, que haya procederse a una renumeración correlativa de las que pervivan tras una reducción de capital, imposición que ninguna norma incluye de manera expresa».

R. 04.04.2022 (Notario Ignacio-Jesús Gomeza Eleizalde contra Registro Mercantil de Vizcaya) (BOE 25.04.2022).

IV.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).***REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR REVOCACIÓN DEL NIF NO PERMITE EL DEPÓSITO DE CUENTAS***

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras Resoluciones (ver disp. adic. 6 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, y R. 11.06.2018, R. 15.01.2020 y R. 18.01.2022). Ciertamente que la R. 20.05.2015 se refirió a la excepción del depósito de las cuentas anuales (art. 96 RRM), pero esa excepción sólo afecta a otro tipo de cierre, el provocado por la baja provisional en el Índice de Sociedades, no al cierre derivado de la revocación del número de identificación fiscal, cuya regulación no comprende excepción alguna.

R. 05.04.2022 (Fernández Galán, Ángel Jesús 000415985L S.L.N.E., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 25.04.2022).

La Dirección dice, en cambio, que «el defecto relativo a que el folio se encuentra cerrado por falta de depósito de los ejercicios 2017, 2018 y 2019 debe revocarse pues, tal y como está formulado, no puede mantenerse», ya que se trataba precisamente de depositar las cuentas de esos años. Sin duda quiere decir que el defecto era, para las cuentas de 2018, la falta de depósito de las de 2017, y para las de 2019, la falta del de 2017 y 2018. De no ser por el cierre registral, el depósito sucesivo de los tres años habría hecho desaparecer el obstáculo.

IV.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 25 DE ABRIL DE 2022).**SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: REQUISITOS PARA QUE LA JUNTA SE CONSIDERE UNIVERSAL**

El registrador califica negativamente unos acuerdos de la junta (aprobación de cuentas anuales) «por no resultar de la certificación aportada el cumplimiento de los requisitos establecidos en los arts. 97 y 112 RRM al no tratarse de junta universal». La sociedad recurre afirmando que estaban presentes los dos socios y administradores mancomunados, que integraban la totalidad del capital social, por lo que la junta era universal aunque no resultase del certificado; acompañan al recurso la escritura de constitución para acreditar que se trata de los dos únicos socios y administradores mancomunados. La Dirección confirma la calificación, pues «de la documentación aportada a depósito y del 'acta de consignación de decisiones de los socios', no resulta que los socios presentes en la junta sean la totalidad de los socios que representan la totalidad del capital social ni que consientan la celebración de la junta general como universal ni que acepten expresamente el orden del día».

R. 06.04.2022 (Quality Rodríguez, SL, contra Registro Mercantil de Almería) (BOE 25.04.2022).

La Dirección también rechaza la consideración de los documentos aportados en el recurso (art. 326 LH), pues «el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador (vid. arts. 18 y 19 LH)». Pero es fácil concluir que tampoco con la escritura de constitución se acredita la presencia de todos los socios, pues los fundadores pueden haber transmitido sus participaciones. Solo los administradores pueden certificar ese extremo, con referencia al libro de socios que está a su cargo.

IV.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 04 DE MAIG DE 2022).**SOCIEDAD ANÓNIMA: REPRESENTACIÓN: LA SOCIEDAD PUEDE OTORGAR PODERES CONFIRIENDO LA «REPRESENTACIÓN LEGAL».**

Se trata de una escritura de poder otorgado por una sociedad y que el registrador ha inscrito denegando la inscripción de la cláusula que atribuye al apoderado la «representación legal» de la entidad, por entender que la representación adjetivada como «legal» corresponde en exclusiva al consejo de administración y al director general, este segundo desde el punto de vista ejecutivo. Pero dice la Dirección que «la representación puede ser orgánica o voluntaria, pero no existe propiamente una representación de tipo legal», por lo que el término «legal» no deja ninguna duda de que se trata del otorgamiento de un poder; el consejo de administración puede apoderar, y en particular hacerlo en esos términos, condicionando el ejercicio de las facultades conferidas a que esté vacante el cargo de director general o el de administrador provisional; «que el poder cubra una posible situación interina de ausencia de representante orgánico, no afecta a su naturaleza, pues no resulta de la legislación societaria general, ni de la norma especial reguladora de la entidad de que se trata (L. 8/28.12.2015, de Radio Televisión Madrid), que dicha sociedad no pueda conferir poderes».

R. 08.04.2022 (Radio Televisión Madrid, S.A.U., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 04.05.2022).

La Dirección precisa que «tampoco cabe equiparar el supuesto a una delegación de facultades, que el mismo registrador en su informe reconoce que no puede tener lugar, por no ser el apoderado miembro del consejo»; pero advierte de que «es exigible una cierta precisión en el empleo de las palabras», y recuerda la R. 15.10.1992, que «ya advirtió sobre la necesidad de no utilizar en los estatutos el término 'delegar' para referirse a supuestos de apoderamiento voluntario».

IV.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 04 DE MAYO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: REPRESENTACIÓN: LA REVOCACIÓN DE UN PODER CORRESPONDE AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

Se trata de una instancia privada, suscrita por quien manifiesta ejercer las funciones de administrador mancomunado de una sociedad, mediante la que se solicita del registrador que proceda a la «revocación unilateral» de un poder otorgado con anterioridad. La Dirección confirma que la competencia para revocar el poder corresponde al órgano de administración, y que el registrador carece de autoridad para cancelar la oficio la inscripción del poder; pero, aun cuando se tratara de una auténtica revocación otorgada por el órgano de administración, debería formalizarse en escritura pública (arts. 18.1 C. de c. y 5.1 RRM).

R. 08.04.2022 (Particular contra Registro Mercantil de Tarragona) (BOE 04.05.2022).

Aunque no era lo que ahora se discutía, puede verse la R. 15.04.2015, en el sentido de que el poder concedido por los administradores mancomunados no puede ser revocado por uno solo (que rectifica así la doctrina de la R. 15.03.2011; sobre actuación de administradores mancomunados ver también comentarios a la R. 13.02.2018).

IV.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2022).

REGISTRO MERCANTIL: ANTE LA EXISTENCIA DE SITUACIONES CONTRADICTORIAS DEBE SUSPENDERSE LA INSCRIPCIÓN REGISTRO MERCANTIL: LA CALIFICACIÓN DEBE CONSIDERAR LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS ANTERIOR Y POSTERIORMENTE

Reitera en el sentido indicado la doctrina de varias Resoluciones (ver, por ejemplo, R. 21.12.2010, R. 02.08.2014 y R. 24.09.2020). En este caso, se había inscrito el nombramiento de administrador y la declaración de unipersonalidad por decisión de la que declaró ser socia única por herencia de sus padres; ahora se presenta escritura de elevación a público de acuerdos sociales de revocación de aquel nombramiento y de aquella declaración, tomados como junta universal por los que dicen ser los dos únicos socios, que exhiben al notario los títulos de las acciones, que son al portador; y algo más tarde, un escrito suscrito por la primera, supuesta socia única, que se opone a la inscripción de la escritura y aporta diversos documentos. La Dirección estima «fun-

dada la decisión del registrador de rechazar la inscripción del título objeto de recurso en tanto en cuanto se dilucide judicialmente la titularidad real de las participaciones y la validez de una u otra junta contradictoria, habida cuenta de la imposibilidad de determinar en el plano estrictamente registral la nulidad de los acuerdos documentados en los documentos presentados en primer lugar».

R. 12.04.2022 (Particular contra Registro Mercantil de Vizcaya) (BOE 05.05.2022).

En realidad, no se trataba de dos títulos contradictorios pendientes de inscripción, sino de uno solo contradictorio con el contenido registral; el tercero, el escrito de oposición, no debe considerarse, dada la doctrina de la propia Dirección en el sentido de que el registrador no puede tener en cuenta documentos presentados para condicionar la calificación (ver, por ejemplo, R. 20.09.2021). Pero en realidad no existía tampoco aquella contradicción, pues podían ser ciertos tanto la existencia en su momento de una socia única como la titularidad actual de dos socios distintos, que acreditaban su condición con exhibición de las acciones al portador. Quizá lo que ha llevado a la negativa del registrador y de la Dirección es que, con aquel escrito de oposición «se han aportado al Registro Mercantil, sendas Resoluciones judiciales que desestiman la pretensión de la recurrente de adoptar medidas cautelares respecto de los acuerdos adoptados en junta e inscritos en el Registro Mercantil»; y no porque se haya denegado la anotación preventiva, denegación que es intrascendente para la calificación registral, sino porque se evidencia la existencia de un litigio sobre la titularidad de las acciones y parece prudente esperar a su resultado.

IV.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 09 DE MARZO DE 2022).

ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES: ES NECESARIA LA LEGITIMACIÓN DE LAS FIRMAS DE LOS QUE CERTIFICAN LOS ACUERDOS

Confirma que es necesaria «la legitimación notarial de las firmas con las que las personas titulares de los cargos correspondientes suscriban las certificaciones de acuerdos sociales que se incorporen»; pues, aunque no lo prevea el art. 107 RRM, resulta «una exigencia inexcusable, tanto por el efecto de la publicidad registral del acuerdo una vez se inscriba, como por respeto a la función de la escritura pública que, en otro caso, avalaría tan sólo la existencia de una declaración sobre la existencia y contenido de una voluntad social hecha por persona que no es la llamada a exteriorizarla, sino tan sólo a darle una vestidura pública, dando autenticidad tan solo a esa declaración que por sí sola carecería de efectos jurídicos como voluntad de la sociedad».

R. 09.03.2022 (Notario José-Ignacio Suárez Pinilla contra Registro Mercantil de Granada) (BOE 28.03.2022).

IV.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE MARZO DE 2022. (BOE DE 04 DE ABRIL DE 2022).**SUCURSALES: EL TRASLADO DE DOMICILIO ES COMPETENCIA DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN****RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDEN CONSIDERARSE DOCUMENTOS NO APORTADOS EN TIEMPO Y FORMA****RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDE CONSIDERARSE LA CALIFICACIÓN QUE SE HAYA HECHO DEL DOCUMENTO EN OTRO REGISTRO**

Se confirma la denegación de inscripción del traslado de domicilio de sucursal de sociedad extranjera, porque el acuerdo se ha tomado por la junta general de la sucursal, mientras que, según el art. 11 LSC, salvo disposición contraria de los estatutos, la decisión corresponde al órgano de administración de la sociedad matriz.

Incidentalmente, la Dirección aplica de nuevo el art. 326 LH, en el sentido de que el recurso se ciñe a la calificación registral, por lo que no pueden tenerse en cuenta ni documentos no presentados al tiempo en que el registrador emitió su calificación ni la afirmación de que otro documento presentado en otro Registro Mercantil distinto haya recibido una calificación distinta.

R. 14.03.2022 (Basys It Service GmbH, Sucursal en España, contra Registro Mercantil de Palma de Mallorca) (BOE 04.04.2022).

IV.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2022).**RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO**

Para la inscripción de determinados acuerdos sociales sobre administración, el registrador objeta que «la sociedad tiene objeto profesional («asesoramiento fiscal, contable y laboral a empresas») y, al no haberse adaptado a la L. 2/15.03.2007, de sociedades profesionales, dicha sociedad ha quedado disuelta de pleno derecho, habiendo quedado reflejado en la hoja registral, de modo que para inscribir tales decisiones sociales deberá presentarse, bien el acuerdo de liquidación de la sociedad, bien el acuerdo de reactivación de la sociedad y, simultáneamente, su adaptación a la citada Ley 2/2007, o bien la reactivación de la sociedad y, simultáneamente, la modificación del objeto social, suprimiendo las actividades profesionales que el mismo contiene». La Dirección confirma la calificación reiterando una vez más, puesto que ya se había extendido el asiento de disolución, que el recurso gubernativo solo procede contra la nota de suspensión o denegación de un asiento (art. 326 LH), pero no contra asientos ya practicados, que están bajo la salvaguardia de los tribunales (art. 1 LH).

R. 11.04.2022 (Notario Fernando Puente de la Fuente contra Registro Mercantil de Burgos) (BOE 05.05.2022).

La Dirección desestima el recurso basándose en la doctrina de las limitaciones al recurso gubernativo. Pero no parece muy conforme en que se hubiera extendido en su momento el asiento de disolución de pleno derecho de la sociedad profesional no adaptada, y entiende que «en los supuestos en que la definición estatutaria del objeto

social se muestre insuficientemente expresiva sobre el carácter profesional de una sociedad en orden a la aplicación de la disp. trans. 1 L. 2/2007, dicho carácter no puede presumirse, a falta de una norma que así lo establezca»; y en tales casos, «no podrá el registrador practicar el asiento de cancelación de la hoja registral de la sociedad sin observar las exigencias básicas de todo procedimiento y las derivadas el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal (cfr. arts. 22.4 y 24.1 C.E.), de las cuales resulta que el titular registral afectado por práctica del asiento –en este caso el de cancelación–, cuando no conste su consentimiento auténtico, debe ser parte o tener, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante de ese específico asiento». No explica sin embargo cuál es este procedimiento, que parece contradictorio, ni por qué para actividades que exigen titulación debe presumirse que se trata de sociedad profesional sujeta a la ley especial (ver, por todas, R. 22.11.2017, que recoge la doctrina del Tribunal Supremo en multitud de sentencias), pero, como ahora sostiene, solo para la constitución de la sociedad o la modificación de estatutos y no para la obligación de adaptación a la L. 2/2007.

IV.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE ABRIL DE 2022. (BOE DE 13 DE MAYO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: REPRESENTACIÓN: LA REVOCACIÓN DE UN PODER CORRESPONDE AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 08.04.2022, en un caso idéntico de la misma recurrente contra el mismo Registro Mercantil.

R. 08.04.2022 (Particular contra Registro Mercantil de Tarragona) (BOE 13.05.2022).

IV.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 27 DE MAYO DE 2022).

SOCIEDAD PROFESIONAL: EL EJERCICIO DEL DERECHO DE SEPARACIÓN TIENE EFICACIA INMEDIATA

En una sociedad profesional de abogados y economistas, los socios economistas comunican a la sociedad el ejercicio por su parte del derecho de separación con efectos el 31 de ese mes; antes de esa fecha, los socios abogados comunican su separación con efectos inmediatos y dimiten los administradores mancomunados; a continuación, y también antes de aquella fecha, los economistas se reúnen en lo que califican de junta universal, revocan su decisión de separarse de la sociedad y acuerdan cambiar la estructura del órgano de administración y nombrar un administrador único. La Dirección confirma la negativa a la inscripción, porque «no pueden constituir una junta universal quienes, con anterioridad, merced a la comunicación a la sociedad del ejercicio del derecho de separación (art. 13.1 L. 2/15.03.2007, de sociedades profesionales), han perdido su condición de socios de la compañía; [...] como se señaló en la R. 07.02.2012, sobre la introducción estatutaria de un plazo de preaviso en la separación voluntaria de socios, el aplazamiento de la liquidación de la posición de socio no supone una contravención de la regla de eficacia inmediata de la notificación a la sociedad del

ejercicio del derecho de separación».

R. 03.05.2022 (Lex Negotia, SLP, contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 27.05.2022).

IV.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSFJ DE 04 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 27 DE MAYO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: APORTACIONES: REQUISITOS DE JUSTIFICACIÓN DE LAS DINERARIAS POR ENTIDAD DE CRÉDITO CON FIRMA DIGITAL

Se trata de una escritura de constitución de sociedad limitada en la que se justifica la aportación dineraria con incorporación de un certificado expedido por entidad de crédito y firmado digitalmente. «El registrador, en síntesis, califica negativamente porque no se identifica a persona física como autor de la certificación y porque, siendo un documento electrónico impreso, carece de código seguro de verificación (CSV), o de firma electrónica que permita su validación». La Dirección revoca esta calificación: «Si el certificado de depósito protocolizado en la escritura pública ha sido emitido digitalmente por la propia entidad de crédito no puede exigirse la identificación de una persona física como autor del mismo; como resulta del art. 3.29 Rto. UE 910/23.07.2014 [sobre identificación electrónica y los servicios de confianza para las transacciones electrónicas en el mercado interior...], cuando de personas jurídicas se trata, no puede hablarse de firma electrónica sino de sello electrónico como medio de vinculación de un documento electrónico a una persona jurídica». Y porque, como señaló la R. 26.04.2021, «no cabe exigir para los documentos electrónicos un requisito de verificación de autenticidad que no se exige para los documentos en soporte papel; la Ley de Sociedades de Capital se limita a establecer un procedimiento de acreditación de la aportación dineraria ágil, sencillo, exento de formalidades y de mínimo contenido (art. 62.1.3 LSC junto al art. 189.1 RRM)».

R. 04.05.2022 (Notario Fernando Puente de la Fuente contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 27.05.2022).

IV.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 27 DE MAYO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: EL NOMBRAMIENTO DE AUDITOR VOLUNTARIO NO PUEDE HACERSE POR UNO SOLO DE LOS ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: UN SOLO ADMINISTRADOR MANCOMUNADO NO PUEDE NOMBRAR AUDITOR VOLUNTARIO

Se presenta en el Registro Mercantil «el nombramiento voluntario de auditor, por parte de una sociedad no obligada a verificar sus cuentas anuales, decidido por un administrador mancomunado de la compañía en quien concurre, además, la condición de apoderado con facultades para formalizar todo tipo de contratos y para otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios para el ejercicio de las facultades conferidas». Es cierto que «el órgano de administración está perfectamente legitimado para designar auditor con el fin de que verifique las cuentas anuales en aquellos supuestos en que la sociedad no esté obligada a la verificación contable (vid.,

por todas, R. 18.05.2016)»; pero «el art. 210 LSC ofrece el catálogo de los diferentes modos en que puede estructurarse el órgano de administración», y de él resulta que «el poder de representación orgánica nunca podrá ser desempeñado por un solo administrador mancomunado»; el recurrente se basa en el art. 109.1.c RRM y su referencia a «los administradores que tengan el poder de representación en el caso de administración conjunta», pero ese precepto se refiere a «la facultad de certificar de acuerdos sociales por los órganos colegiados de las sociedades mercantiles (R. 24.04.2019 y R. 09.03.2022), pero no comporta una potestad decisoria».

R. 05.05.2022 (Explotaciones Mineras Solís, S.L., contra Registro Mercantil de Asturias) (BOE 27.05.2022).

IV.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: AUDITORÍA: DEFECTOS PARA INSCRIBIR EL NOMBRAMIENTO DE AUDITOR

El administrador de una sociedad presentaba una instancia en la que solicitaba del Registro Mercantil que el auditor designada por el propio Registro a instancia de socio para el ejercicio 2019 «fuera tenido como auditor de la sociedad para el ejercicio 2020 a fin de evitar que se designase a otra persona como auditor de la sociedad». Ante la pretensión del recurrente de subsanar algunos defectos en el escrito de recurso, la Dirección reitera de nuevo que ese «no es el cauce procedente para la subsanación de los defectos señalados en la nota, ni puede decidirse en él sobre si tales documentos remueven o no los obstáculos señalados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (cfr., por todas, R. 21.07.2017, R. 31.10.2018 y R. 30.01.2019)» (art. 326 LH). Y confirma los defectos señalados en la calificación registral: 1. Al tratarse de un acto sujeto a publicación en la sección primera del BORME es necesaria la provisión de fondos para la publicación (art. 426.1 RRM). 2. Necesidad de que la solicitud presentada tenga la firma legitimada notarialmente (art. 142.1, por remisión del art. 154, RRM). 3. Falta de aceptación del auditor (art. 142.1.2 RRM), para la que no es adecuado el expediente de recurso. 4. No se trata de uno de los supuestos exceptuados del cierre registral producido por la falta de depósito de cuentas (art. 282 LSC en relación con el art. 378 RRM), por lo que, mientras que no se abra la hoja registral, no cabe la práctica de la inscripción solicitada (vid. R. 21.05.2015 y R. 08.05.2019).

R. 09.05.2022 (Selten Technology 2010, SL, contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 01.06.2022).

IV.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2022).

CONCURSO DE ACREEDORES: EL ADMINISTRADOR CONCURSAL EJERCITA LOS DERECHOS DEL SOCIO ÚNICO CONCURSADO

Se trata de una escritura en la que el socio único de una sociedad, declarado en concurso de acreedores en fase de liquidación, eleva a público sus decisiones como

socio único, referentes a la disolución, destitución del administrador único y nombramiento de liquidador único. La Dirección rechaza la inscripción porque «es evidente que las decisiones que puede adoptar el socio único forman parte de las facultades que otorga la titularidad de las participaciones sociales como activos integrados en la masa activa del concurso, y que, por tanto, su ejercicio se encuentra suspendido para el concursado y atribuido a la administración concursal» (ver arts. 413.1, 107.1 y 109.4 L. 22/09.07.2003, Concursal).

R. 13.05.2022 (Telecomunicaciones Erick Melgarejo, S.L.U., contra Registro Mercantil de Cádiz) (BOE 01.06.2022).

Se reitera así la doctrina de la R. 05.07.2021, sobre competencia del administrador concursal; y, frente a las alegaciones del recurrente de que la disolución por pérdidas es un acto obligado según el art. 363.1.e LSC, añade la Dirección que la disolución «no constituye el único acto debido, sino una de las alternativas que la norma brinda para solventar la situación de desbalance».

IV.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 14 DE JUNIO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA SOCIEDAD PUEDE ADMITIR LA PRESENCIA DE TODOS LOS COPROPIETARIOS DE PARTICIPACIONES

Estima la Dirección que en caso de copropiedad de participaciones sociales, lo dispuesto en el art. 126 LSC (designación de una sola persona para el ejercicio de los derechos de socio), no es de obligada observancia para la compañía, sino que en caso de no haber sido designado el representante común, los administradores y la propia junta pueden tolerar válidamente la asistencia y voto de todos los comuneros. Sin embargo no lo admite en el caso concreto porque el notario que levantó acta de la junta rectificó posteriormente las declaraciones de la presidenta al tener noticia de una escritura de herencia de la que resultaban titularidades distintas de las tenidas en cuenta en la constitución de la junta.

R. 23.05.2022 (Particular contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 14.06.2022).

R. 23.05.2022 (Particular contra Registro Mercantil de Sevilla) (BOE 14.06.2022).

IV.25. RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 30 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 24 DE JUNIO DE 2022).

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE UN ADMINISTRADOR

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras Resoluciones (por ejemplo, R. 18.03.2014, R. 28.03.2016, R. 20.02.2019, R. 22.07.2019 y R. 18.01.2022; ver arts. 282 LSC, 378 y disp. trans. 5 RRM, arts. 119.2 L. 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, y 96 RRM).

R. 30.05.2022 (Particular contra Registro Mercantil de Alicante) (BOE 24.06.2022).

V.

SEMINARIOS DE CATALUÑA

María Tenza Llorente
en colaboración con Antonio J. Muñoz Navarro

V.1. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 16 DE MARZO DE 2022.**MARÍA TENZA LLORENTE. BARCELONA 16.**

P. En el programa informático resulta que el CIF de una sociedad está revocado Según la DA 6.4 LGT, tras la Ley 11/2021, de 9 de julio. *«4. La publicación de la revocación del número de identificación fiscal asignado en el "Boletín Oficial del Estado", determinará la pérdida de validez a efectos identificativos de dicho número en el ámbito fiscal.*

Asimismo, la publicación anterior determinará que las entidades de crédito no realicen cargos o abonos en las cuentas o depósitos bancarios en que consten como titulares o autorizados los titulares de dichos números revocados, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal.

Cuando la revocación se refiera al número de identificación fiscal de una entidad, su publicación en el "Boletín Oficial del Estado" implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal. El registro público en el que esté inscrita la entidad a la que afecte la revocación, en función del tipo de entidad de que se trate, procederá a extender en la hoja abierta a dicha entidad una nota marginal en la que se hará constar que, en lo sucesivo, no podrá realizarse inscripción alguna que afecte a aquella, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal.

R. Se debate sobre las formas de consultar esta revocación y queda diferido para un seminario posterior.

P. En una herencia la testadora instituye herederos a tres sobrinos. Además, a una de esas sobrinas le lega dos pisos con una prohibición absoluta de disponer durante diez años. Ésta renuncia al legado y acepta la herencia. Uno de los pisos legados se adjudican a otra hermana coheredera y el otro lo adquiere sin más. Entendiendo aplicable la ratio que inspira el artículo 461-11 del Libro IV que dispone que *el llamado que repudia la herencia testamentaria puede aceptar la intestada, pero sujetándose a los legados, fideicomisos, condiciones y demás cargas que el testador haya impuesto* en sede de adquisiciones abintestato, se hizo constar en el asiento la PD. Del tenor del testamento resulta clara por lo tanto que la voluntad de la causante, verdadera ley de la sucesión, de conformidad con el artículo 421-6.1 del Libro IV, es impedir que esta legataria dispusiera de tales fincas legadas y esta interpretación ha de prevalecer frente al carácter restrictivo de la interpretación de las disposiciones por las que se impongan cargas a los herederos que establece el apartado tercero del invocado precepto. Esta prohibición es absoluta, pues no autoriza la disposición bajo ningún concepto. Esta conclusión resulta reforzada por la interpretación sistemática del testamento, fundamentalmente por el hecho de que en los demás prelegados efectuados a los otros dos herederos no se impone ningún tipo de restricción o limitación. La interesada interpone juicio verbal al considerar improcedente esta interpretación. El Juzgado resuelve por Sentencia JPI núm 54 de Barcelona de fecha 21/2/2022 y les indica que no procede recurrir contra un asiento practicado, que el registrador actuó correctamente interpretando así el testa-

mento y que, si ellos como herederos entienden que no opera la PD, que basta con que todos consientan y, ante la calificación negativa del registrador, sí podrían interponer recurso. Ahora presentan esta escritura complementaria de interpretación del testamento, indicando todos los herederos que no opera la PD porque sólo era voluntad de la testadora que fuera eficaz en caso de legado pero no si lo repudiaba. ¿Es admisible?

R. La mayoría considera que sí, al no resultar perjuicio para tercero y puede resultar una calificación contraria a un fundamento judicial.

P. RESTRICCIONES LEYES RUSAS DE MARZO. ¿Es contrario al orden público? A diferencia de la Ley 8/1975, esta vez es una norma extranjera la que limitaría pero se considera que sólo afecta por ahora a los medios de pago, no a la validez civil de la compraventa.

R. El Colegio ha enviado una comunicación en relación a este tema, del siguiente tenor.

El Reglamento (UE) 269/2014 del Consejo, de 17 de marzo de 2014, relativo a la adopción de medidas restrictivas de acciones que menoscaban o amenazan la integridad territorial, la soberanía y la independencia de Ucrania, ya previó en su artículo 2 que «Se inmovilizarán todos los fondos y recursos económicos cuya propiedad, tenencia o control corresponda a personas físicas o jurídicas, entidades u organismos, o a personas físicas o jurídicas, entidades u organismos asociados a ellos, que figuren en el anexo I». El artículo 1 definía la inmovilización de recursos económicos como «el hecho de impedir el uso de recursos económicos con fines de obtención de capitales, bienes o servicios, y en particular, aunque no exclusivamente, la venta, el alquiler o la hipoteca». Con ocasión de la reciente invasión de Ucrania por tropas rusas, la UE ha acordado ampliar el listado de personas que han de verse afectadas por estas medidas mediante una serie de Decisiones del Consejo de 28 de febrero y 9 de marzo de 2022.

Los registradores, como pieza fundamental del sistema de seguridad jurídica preventiva, estamos llamados a prestar la máxima colaboración posible con la implementación y efectividad de estas medidas. En este sentido, quisiera recordaros lo establecido en el art. 12 de la Orden ECC/2402/2015, de 11 de noviembre, por la que se crea el Órgano Centralizado de Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles:

"Artículo 12. Ejecución de medidas restrictivas y sanciones financieras internacionales.

1. Las prohibiciones de disponer que afecten a bienes muebles e inmuebles, adoptadas al amparo de reglamentos de la Unión Europea de aplicación directa en los países de la Unión Europea o acordadas por el Consejo de Ministros, en aplicación del artículo 42 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, se harán constar en los correspondientes registros, por nota al margen de la inscripción de dominio, expresando el origen y contenido de la prohibición.

La vigencia de la nota marginal será la señalada para la prohibición de disponer en la disposición o acuerdo en virtud de la cual se ha practicado y, en defecto de plazo, su duración será indeterminada, cancelándose cuando el nombre del titular registral des-

aparezca de la lista dictada al amparo del reglamento de la Unión Europea o cuando lo disponga el Consejo de Ministros que la ordenó.

2. El órgano centralizado de prevención comprobará periódicamente los listados de personas físicas y jurídicas, contenidos en los reglamentos de la Unión Europea a los que se refiere el apartado 1, cotejándolos con las bases de datos registrales.

Si resultara que alguno de los nombres examinados aparece como titular de bienes inscritos, lo comunicará al Registro competente para que, en su caso, lo haga constar conforme a lo señalado en el apartado 1, o para su cancelación, si se ha producido la baja del nombre en la lista.

Igual comunicación se realizará respecto a los Acuerdos del Consejo de Ministros, tanto para la práctica como para la cancelación de la nota marginal, sin perjuicio de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado»

3. El Registro informará al órgano centralizado de prevención de los asientos practicados o de su imposibilidad, a efectos de su comunicación a la Subdirección General de Inspección y Control de Movimientos de Capitales e Infracciones Monetarias”.

En cuanto a las concretas prohibiciones para adquirir, sólo implicarán cierre registral cuando existe una norma española o de la UE que así lo imponga. Así, [Consulta 16.3.2022 de la DGSJFP](#).

ESTER SAIS RE. SABADELL 6

P. Se presentó un proyecto de reparcelación en el que se describía una finca de resultado como una parcela de 516,82 m² de superficie, con la calificación de suelo urbano no consolidado.

Se hacía constar que tenía un derecho real inscrito descrito como “espacio de forma rectangular situado en la planta baja de un edificio situado en la calle Jacint Verdaguer de 20,80 m² de superficie, con sus correspondientes linderos.

Consiste en servidumbre de paso a favor del Ayuntamiento, sus elementos constructivos serán mantenidos por el titular de la edificación.

Se hacía constar también la cesión del 10% del aprovechamiento en forma de un local por importe de 70.584,54 e.

Entiendo que la cesión del 10% en forma de local por dicho importe no es carga real de la finca -a diferencia de los gastos de urbanización provisional y la cuota de participación en la liquidación definitiva-. Y que en consecuencia no debe gravar la finca como carga real.

Y por lo que respecta a la servidumbre, al recaer sobre una edificación todavía inexistente, se consideró que no se podía inscribir con carácter real, propiamente como servidumbre, porque no existía la edificación sobre la que parcialmente recaía.

Con la inscripción parcial, suspendí la constancia de la servidumbre indicando que

debía procederse a su inscripción con la existencia de la edificación (o bien aclarar que recaía sobre el solar).

Las dudas son:

1. Confirmar que la obligación de cesión del 10% no supone la afección con carga real de la finca.

2. En cuanto a la servidumbre, si consideráis que debía haberse inscrito como carga real pese a no existir el objeto sobre el que recaía (la Edificación) o si procedía su suspensión y posterior inscripción con la edificación.

El Ayuntamiento me plantea como solución incorporar como condición en las licencias de edificación tanto la obligación de cesión del 10% como la obligación de constituir la servidumbre y que esta condición deberá ser inscrita en la declaración de obra nueva en el Registro de la Propiedad.

Esta solución la veo bien. En cuanto a la servidumbre, también creo que con una aclaración indicando que recae sobre el solar y delimitándola, podría evitarse que surgieran terceros de buena fe.

La duda es también, en su caso, referente a cómo se verían estas dos soluciones.

R. En relación a la naturaleza jurídica del deber de ceder el 10%, no se considera como una carga, pero sí se debe hacer constar en el cuerpo del asiento, pero se discute si, a tenor de lo dispuesto por el artículo 27 del TRLS, debe hacerse constar. Además en la publicidad, optando los asistentes por la negativa (artículo 37 de la LH). En todo caso, la servidumbre tiene que determinarse expresamente, aunque podría haberse considerado sujeta a condición suspensiva en cuanto a su constitución. Se debe concretar más su delimitación cuando se edifique. Además, es posible su constancia por medio de la nota marginal prevista por el artículo 74 RD 1093/1997, de 4 de julio.

P. Aportan un decreto en el que se hace constar que por decreto del teniente de Alcalde de 2018 en que se resolvió incoar expediente de protección de la legalidad urbanística por haber ejecutado obras sin licencia, notificado al interesado. Se hace constar que en 2018 se estimaron parcialmente las alegaciones y se archivó parcialmente el expediente y se adoptaron determinadas medidas de restauración de la legalidad urbanística.

El interesado interpuso recurso contencioso administrativo, pendiente de sentencia.

El Ayuntamiento pide la anotación preventiva conforme a los artículos 56 y 61 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, por un plazo de 4 años y prorrogarse un año más a instancia de la Administración que la hubiera solicitado.

Con la interposición del recurso contencioso administrativo contra el acuerdo que motivó la anotación preventiva la Administración podrá solicitar al Tribunal que la anotación quede prorrogada hasta que haya recaído resolución firme en el procedimiento.

Y solicitan la anotación por 4 años con uno más de prórroga.

Dudas:

a) ¿Puede pedirse la anotación al amparo de los artículos 56 y 61 del Real Decreto cuando ya consta interpuesto el recurso contencioso-administrativo y no se anotó en su momento en el Registro?

b) ¿Pueden pedir la anotación preventiva por un plazo de 4 años más uno de prórroga? Los artículos 56 y 61 parece que recogen que la prórroga debe ordenarla el Tribunal competente.

c) ¿Cabría que se tomara anotación preventiva conforme a lo previsto en el artículo 65 del Texto Refundido de la Ley del Suelo?

d) ¿Pueden pedir la anotación preventiva por un plazo de 4 años y una prórroga (me surge la duda del plazo de la prórroga) al amparo del artículo 67.2 del Texto Refundido de la ley del Suelo?

R. Según el artículo 65.1 c) del TRLS son inscribibles

c) La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las Resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido.

Dispone el artículo 67. 2 TRLS que *Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de las letras c) y f) del apartado 1 y el apartado 2 del artículo 65, que se practicará sobre la finca en la que recaiga el correspondiente expediente. Tales anotaciones caducarán a los cuatro años y podrán ser prorrogadas a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente.*

Por lo tanto, se considera anotable el inicio del expediente de disciplina urbanística, aunque se haya interpuesto recurso contencioso-administrativo, pero sólo durante cuatro años prorrogables un año más, no por cinco años *de facto*. Además, se acordará por el Tribunal si se interpone recurso contencioso-administrativo.

MARÍA ELISA ANDRES. SANTA COLOMA DE FARNERS

P. Consulta planteada por la notaría M. E. (P. C. L. de G.) de Madrid respecto de las aceptaciones/ratificaciones de las hipotecas unilaterales de ING al haber cambiado el banco la operativa en la forma de hacer estas aceptaciones (de individual a global).

R. Se considera que, estando bien identificadas, cabe que se ratifiquen en un mismo instrumento público las del mismo Registro.

P. Escritura de reparcelación (compensación básica): Fincas aportadas/inmatriculación con el propio expediente. No se aporta base gráfica para inmatricular, ya que se destina a ser cerrado el historial, como inmatriculación instrumental. ¿Es precisa la base gráfica?

R. Según el artículo 206.5 LH la incorporación de la base gráfica procede siempre que se *inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación,*

concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices ([RDGRN 28.11.2019](#)¹, que reitera otras anteriores como la de 13.7.2017). No obstante, tratándose de una operación destinada a crear una finca para que después se cierre el historial, no se considera precisa, pero sí la de las fincas de resultado.

PALOMA TORRES. SANT CELONI

P. Resolución administrativa en la que se impone al propietario la obligación de devolver un préstamo que le ha dado el ayuntamiento para levantar un muro cuando venda la finca. ¿Es inscribible?

R. Se considera que se puede hacer constar en el Registro por medio de la nota marginal prevista por el artículo 74 del RD 1093/1997, de 4 de julio.

CRISTINA LÓPEZ DESCALZO. VALLS

P. ¿Se puede convertir en definitivo un embargo administrativo cautelar cuyo acuerdo se adoptó transcurridos seis meses, practicado después de que cesaran las medidas relativas al estado de alarma? Además, amplía cantidades.

R. Se considera, por virtud del artículo 81 de la LGT que no es posible, salvo que conste que, por causas excepcionales, se ha ampliado a doce meses y ello aunque esté vigente la anotación. Así, según el FD 3º de la [RDGRN de 22 de abril de 2019](#) el artículo 81 de la Ley General Tributaria establece, respecto de la duración de las medidas cautelares –entre ellas, el embargo preventivo–, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses más. Ahora bien, estos plazos se refieren al embargo preventivo mismo, que es la medida cautelar, pero no a la anotación preventiva de dicho embargo cautelar, cuya eficacia es tan sólo la de hacer efectiva «erga omnes» la referida medida (vid. Resolución de este Centro Directivo de 21 de febrero de 2014). Por tanto, puede suceder que se haya acordado la conversión dentro del plazo de seis meses desde la adopción de la medida cautelar, pero se presente en el Registro el mandamiento de anotación de conversión en definitivo del embargo, después de transcurrido el plazo de vigencia de la anotación, no siendo tampoco posible practicar la anotación de conversión por haber caducado el asiento, con lo que se dejaría sin efecto la finalidad de la anotación de embargo preventivo, esto es, ganar prioridad o rango, frente a otros posibles acreedores. Sólo se conservará la prioridad si la conversión se acuerda en el plazo de seis meses desde la adopción del acuerdo y se presenta el correspondiente mandamiento durante la vigencia de los cuatro años de la anotación. Además, si se amplían cantidades, éstas tendrán su propio rango, al no existir precepto análogo al artículo 613 LEC en sede administrativa.

VIRTUDES AZPITARTE GARCÍA. BARCELONA NÚM. 1

P. ¿Es directamente inscribible una sentencia por la que se declara que un préstamo es nulo por usurario, de manera que se proceda a la cancelación de las hipotecas sin necesidad de mandamiento judicial?

1 BOE núm. 311 de 27.12.2019

R. Se entiende que sí, pues de conformidad con el artículo 257 de la Ley Hipotecaria *Para que en virtud de resolución judicial pueda hacerse cualquier asiento en el Registro, expedirá el Juez, Tribunal o Secretario judicial, por duplicado, el mandamiento correspondiente, excepto cuando se trate de ejecutorias.*

V.2. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 30 DE MARZO DE 2022

MARGARITA DE CARLOS. VILAFRANCA DEL PENEDES.

1. PRESENTACIÓN POR CORREO ELECTRÓNICO.

P. ¿Se puede presentar a diario una documentación judicial con CSV remitida desde un email del juzgado?

R. La respuesta unánime es que no se puede, puesto que no es un medio formal de presentación de documentos, ya que no se prevé ni en el artículo 418 RH ni en el artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

ROSARIO MOLINA NAVARRO. CORNELLA DE LLOBREGAT

2. CESIÓN DE TERRENOS AL AYUNTAMIENTO.

P. Se va a aprobar una modificación puntual del Plan General Metropolitano en relación a terrenos propiedad de AGBAR (cuyo objetivo fundamental es la implantación de la sede corporativa de AGBAR y las empresas de su grupo vinculadas al ciclo integral del agua y ajustar el planeamiento a la realidad ejecutada y poner en coherencia la calificación del suelo con las edificaciones protegidas por el plan especial de protección y Catálogo).

Esta aprobación la han condicionada a que con anterioridad se inscriba en el Registro un "derecho real de uso a favor del Ayuntamiento de Cornellá" (sobre una superficie de 12.368,10 m). Se trata de terrenos calificados en el planeamiento de "espacios libres clave 6", y que siendo a día de hoy titularidad privada de AGBAR, puedan ser objeto de uso público (manteniendo la propiedad privada), mientras se mantenga esta calificación en el planeamiento.

La pregunta que hacen es qué tipo de documento les pediré para poder practicar la inscripción de este derecho de uso.

R. Se considera por los asistentes que, más que una escritura pública, la vía adecuada, por virtud de los artículos 5 y siguientes del RD 1093/1997, de 4 de julio, sería la certificación administrativa en que el Secretario de fe de todos los extremos. Se apunta que a veces otros Ayuntamientos lo formalizan también mediante documento unilateral del obligado a la cesión y posterior aceptación por la Administración el documento administrativo, pero en otros emplean directamente el documento administrativo.

MARÍA ELISA ANDRES. SANTA COLOMA DE FARNERS.

3. PODERES PREVENTIVOS.

P. Poder general y preventivo para el caso de incapacidad otorgado el 4 de abril de 2018.

Titulares de la finca: un matrimonio alemán casados en régimen de participación propio de Alemania y 3 de sus hijos. Una quinta parte cada uno de ellos.

Fallece la madre: Causante alemana titular de 1/5 parte.

Interviene en la escritura de manifestación de herencia y extinción de condominio una de las hijas (titular de 1/5) en representación de los otros hermanos (2 titulares de esta finca y otro no titular) y del padre y se adjudica ella misma la finca. Suficiencia de poder del padre (no consta que sea incapaz, ahora, tras la Ley 8/2021, "persona con discapacidad").

R. Se considera que el hecho de que un poder sea preventivo no excluye que pueda ser general, por lo que el juicio de suficiencia salvaguardando la autocontratación se puede considerar válido (arts.256 CC y 226.1-3 Libro II).

4. INSCRIPCIÓN DE OBRA NUEVA EN PROYECTO.

P. Consulta un arquitecto si se puede inscribir una obra nueva "en proyecto" (no "en construcción", sino "en proyecto"). [Resolución de 13.05.1987](#) a efectos doctrinales del notario R. B. Resuelve el tema, pero ¿hay alguna más reciente?

R. No se conoce ninguna. Se apunta por un compañero la existencia de unas conclusiones de unas jornadas de Fuengirola en los años noventa donde se admitió y no se considera obstáculo la anulación del artículo 13 del RH. Pero otra parte de los asistentes opina que hay que distinguir): A) si hay licencia y el certificado se ajusta a lo dispuesto por el artículo 46 RD 1093/1997 y 28 TRLS, es indiferente el estado constructivo y se haría constar "en construcción" como concepto jurídico que no necesariamente implica que en la realidad física esté comenzada. B) Si no tiene licencia, no se podría inscribir.

5. COPIAS TELEMÁTICAS A LOS EFECTOS DE OBTENER EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN.

P. Tema tratado por el [Informe 8/2021](#) de la Comisión de Consultas del Colegio.

Siguen llegando presentaciones con esta coletilla. En vista de las conclusiones a las que llegó el citado Informe. ¿Se debe enviar alguna comunicación al notario?

R. Se considera que no, porque el procedimiento registral se rige por normas de carácter imperativo y es indiferente dicha manifestación, pero algunos compañeros sí añaden una nota con referencia expresa a esta cuestión ([RDGSJFP de 16.7.2021](#)).

6. DERECHO DE USO VERSUS DERECHO DE USUFRUCTO.

P. Escrituras de herencia en que se deja el uso de la vivienda por vía de legado al hijo y se instituye heredero al nieto. Inscripción del uso. [Resolución del 5.09.2017 \(Za-ragoza 3\)](#) no lo admite.

R. Se considera preciso que determinen exactamente tal derecho pues quedan facultades sin atribuir. Es distinto el caso que admitió la [RDGRN de 3.10.2019](#) porque lo era por vía de reserva en una donación, de modo que el derecho de habitación se establecía "con reserva de la nuda propiedad". En general, se consideró contrario al principio de

determinación registral (9 LH y 562-1 Libro V).

7. BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y APROVECHAMIENTO PARCIAL DE TERCEROS.

P. ¿Se admite la cesión a favor del Instituto Municipal de la Vivienda de un bien de dominio público para construir VPO y ceder el aprovechamiento a terceros?

R. Se consideró necesario primero la desafectación para, como bien de naturaleza patrimonial ceder dicho aprovechamiento a terceros (arts. 49 y siguientes Decreto 336/1988, de 17 de octubre)

V.3. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 20 DE ABRIL DE 2022

ESTHER SAIS RE. Sabadell núm. 6. Consulta planteada por l'Agència de l'Habitatge.

1. TRANSMISIÓN DE VPO Y CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS POR LA ENTIDAD BENEFICIARIA.

P. Cuando la entidad beneficiaria del derecho de tanteo y retracto solicita financiación especial para adquirir la vivienda en ejercicio de este derecho debe constituir un derecho de propiedad temporal y destinar la vivienda a alquiler social. No obstante, al margen de este supuesto, al ejercer el derecho de tanteo y retracto en favor de una entidad beneficiaria la Agència de l'Habitatge carece de mecanismos para asegurar su destino a alquiler social. A tal fin, y para evitar actuaciones especulativas, nos plantean la posibilidad de estipular una condición suspensiva en la resolución por la que acuerdan ejercer el derecho de tanteo y retracto en favor de la entidad beneficiaria, en virtud de la cual, ésta deba inscribir con carácter previo a la inscripción de la transmisión a su favor, la calificación de la vivienda como de protección oficial destinada a alquiler social.

R. Se considera más adecuada la solución de que en la propia resolución administrativa se determine esta obligatoriedad, no como condición suspensiva y sin perjuicio de que exista un derecho de reversión. Se hace constar por nota marginal y se cancelaría, como máximo el tiempo que dure el régimen y, en todo caso, cuando se haga constar la declaración de VPO, al amparo del artículo 170 TRLS.

AMPARO CUESTA CHASCO. Barcelona núm. 20

2. COMPLEJO INMOBILIARIO: RESERVAR A FAVOR DE PROMOTOR.

P. ¿Es posible que se reverse el derecho de vuelo a favor de un promotor, para edificar en el futuro un edificio, existiendo ya otro, y, una vez ejercitado el derecho de vuelo, se reserve igualmente la facultad del titular del vuelo para constituir el complejo inmobiliario entre los dos edificios, fijándose las normas del complejo desde la constitución del derecho de vuelo? es decir, al constituir el complejo se prescindiría de los posibles dueños del edificio ya construido.

R. Se apunta una opinión contraria de ARNÁIZ EGUREN², pero sobre la base de con-

² Terreno, edificación y propiedad horizontal i prehorizontalidad. Cizur Menor (Navarra). Editorial Thomson Reuters Aranzadi, 2010.

siderar desacertado que no se constituya un complejo inmobiliario desde el origen que integre los edificios existentes. En el caso de Cataluña, tanto el artículo 553-13 como el artículo 567-2 permiten esta configuración, que afecta a terceros si consta inscrito.

MARÍA ELISA ANDRES. ROMERO. Santa Coloma de Farners

3. BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES.

P. Para la inscripción de una sucesión en la titularidad entre un Patronato y el Ayuntamiento, ¿se considera preciso que acrediten la inclusión de los mismos en el inventario municipal? Y ¿el carácter del bien, patrimonial/demanial?

R. En cuanto al inventario, pese a que en los artículos 17 y ss del RBEL y 36 del Decreto se exige que se haga constar en aquél, parece concluirse que el artículo 53.1.a del RD 1373/2009, de 28 de agosto, sólo lo exige para la inmatriculación, pero no para las inscripciones sucesivas. Además, el artículo 36 del Decreto 336/1988, de 17 de octubre tampoco lo exige. En cambio, sí es preciso que se haga constar el carácter demanial o patrimonial del bien ([RDGSJFP de 27.1.2021](#))³.

4. DISCAPACIDAD.

P. Escrituras (generalmente de herencia) en que incorporan sentencia de incapacitación, con designación de tutor y aceptación del cargo (porque son anteriores a la Ley 8/2021 que entró en vigor el 3 septiembre de 2021) aunque la escritura se haya hecho después de la entrada en vigor.

¿En qué términos conviene practicar estas inscripciones? ¿Se pide que se acredite la inscripción del cargo de tutor/curador en el Registro Civil?

R. En relación a la primera cuestión, se entiende que en el régimen transitorio siguen practicándose y sí se exige en todo caso la inscripción del cargo en el Registro Civil (art.77, [RDGSJFP de 26.10.2021](#))⁴. Se propone como fórmula para la publicidad el indicar que existen "situaciones especiales" en relación al titular registral".

P. Otra cuestión es si en el actual libro de situaciones especiales o medidas de apoyo (Libro de administración y disposición de bienes), se hace constar la situación que sea, si lo pide la autoridad judicial o si lo hace el interesado expresamente por sí o por medio del curador con facultades representativas, o se hace constar siempre.

R. Se trata de una cuestión dudosa, pues el artículo 242 bis LH dispone en sus apartados dos y tres que:

1. En el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles a que se refiere el número cuarto del artículo 2 serán objeto de asiento las Resoluciones dictadas en los expedientes de declaración de ausencia y fallecimiento, las de concurso establecidas en la legislación concursal, así como las demás Resoluciones y medidas previstas en las leyes que afecten a la libre administración y disposición de los bienes de una persona. Podrán ser objeto de asiento también en este libro las Resoluciones sobre personas con discapacidad a las que se refiere el artículo 755.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3 BOE núm. 37 de 12.2.2021.

4 BOE núm. 279 de 22.11.2021.

2. El asiento en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles expresará las circunstancias contenidas en la resolución correspondiente. En el caso de las medidas de apoyo, el asiento únicamente expresará la existencia y el contenido de las medidas.

Por tanto, se duda si es preciso o no la rogación registral o si sólo es posible su constancia cuando se determina así por el Juzgado. Es una cuestión que queda abierta.

PALOMA TORRES. Sant Celoni

5. TANTEO Y RERACTO DLEY 1/2015.

P. Se presentan dos escrituras de compraventa a favor del Ayuntamiento en ejercicio del derecho de tanteo y retracto cedido por la Generalitat en Decreto-ley 1/2015, de 24 de marzo. Sin embargo, desde el Registro no me resulta que esas fincas estuvieran sujetas a tal derecho, no se habían adquirido en procedimiento de ejecución hipotecaria o dación en pago de deuda con garantía hipotecaria. Se califica desfavorablemente porque tienen que seguir el procedimiento ordinario de compra de bienes por el Ayuntamiento. Problema: el titular que vendió no quiere ir a oferta pública. ¿Qué postura seguir en estos casos?

R. Se considera necesario que se tramite el oportuno expediente de contratación administrativa, anulando el acto administrativo en su caso.

ROSA MARÍA DEL PILAR ROMERO PAYÁ. MANRESA 1.

6. EXPROPIACIÓN FORZOSA.

P. El Ayuntamiento de Manresa ante una nota de calificación a una expropiación forzosa cuyo titular registral ha fallecido, al entender que el procedimiento debería entenderse con quien justifique ser su causahabiente conforme al artículo 32 del Reglamento Hipotecario me presenta certificados de defunción del causante, del Registro General de Actos de Última Voluntad y un certificado de la DGRN (que yo no había visto nunca) indicando que no consta el inicio de tramitación de ningún acta para la declaración de herederos. Ello, unido a un escrito del Ministerio Fiscal dirigido al Ayuntamiento en el que manifiesta que ya no va a seguir en la tramitación del procedimiento, que deberá consultar el Registro de últimas voluntades y el Registro de Actas de notoriedad de declaración de herederos abintestato a fin de averiguar la existencia de posibles herederos. Y en caso de inexistencia de parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, insten a la Administración autonómica para que suceda.

Parece claro que el Ayuntamiento es quién debe tramitar los procedimientos a fin de averiguar la existencia de herederos, pero insisten que pedir algo así hace el procedimiento imposible. ¿Hay alguna opción viable?

R. La mayoría considera que es precisa su tramitación, de conformidad con el artículo 5 de la LEF, por exigencias del principio de tracto sucesivo. Así se infiere de la doctrina de la DG ([RDGSJFP de 11.04.2019](#))⁵. Algún compañero apunta la posibilidad de entender limitada la calificación en cuanto a la intervención de la herencia yacente, como señaló el TS en la [STS 9.9.2021](#), pero la mayoría considera que al tratarse de un documento administrativo y máxime con el pronunciamiento del Ministerio Fiscal, se ha

⁵ BOE núm. 103, de 30.4.2019

de tramitar el acta.

7. MEDIADOR CONCURSAL.

P. Si se presenta un acta de nombramiento con diligencia de cierre del expediente por la apertura del concurso, ¿se debe cancelar?

R. Se entiende que sí, para no originar una situación discordante entre los asientos del Registro y a la espera de la futura tramitación del concurso (artículos 583 Y SS TRLSC).

8. DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO Y SOCIEDAD DE GANANCIALES

P. ¿Cuál es la naturaleza de la adquisición de una disolución de condominio por persona casada en régimen de sociedad de gananciales?

R. Se considera ganancial, sin perjuicio del derecho de reembolso, de conformidad con el artículo 1346.4 CC y siguiendo la [RDGRN de 29.1.2013](#)⁶ y [30.6.2017](#)⁷

9. NOVACIÓN DE HIPOTECA Y VIVIENDA HABITUAL.

P. En una escritura anterior a la LCCI se hace constar que la finca está destinado a vivienda habitual. Ahora, en la novación, se indica que no lo es pero no modifican expresamente el pacto de venta extrajudicial. ¿Es exigible conforme al artículo 21.3 y 129.2 b LH?

R. Se entiende que, aunque formalmente sí es preciso, desde el punto de vista material se puede considerar que se está modificando el carácter en todos los pactos a los que afecte. En este sentido, se puede tener en cuenta la [RDGSJFP de 15.12.2021](#)⁸.

10. ADICIÓN DE HERENCIA: 14 LH.

P. En una herencia fallece la heredera instituida, sustituida por sus descendientes y comparece la sustituta, invocando un acta que no aporta. Pero se da la circunstancia de que aportan el testamento en que se nombre heredera como hija única y la escritura de aceptación de herencia de la heredera. ¿Se debe solicitar ese acta o basta con la documentación aportada?

R. Se entiende que basta con la documentación aportada, pues la determinación de sustitutos no sólo se puede efectuar mediante este acta sino por medio de otros documentos fehacientes (art.14 LH, [RDGRN de 2.11.2017](#))⁹, Si bien se comenta la postura restrictiva adoptada por la RDGSJFP.

V. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 11 DE MAYO DE 2022. 12H.

MARIA TENZA. BARCELONA 16

6 BOE núm. 49 de 26.2.2013

7 BOE núm. 176, de 25.7.2017

8 BOE núm. 312, de 29.12.2021

9 BOE núm. 290, de 29.11.2017

1. SUELOS CONTAMINADOS.

P. ¿Qué criterios aplicáis a la vista del pronunciamiento colegial sobre la Ley 7/2022 de 8 abril de Suelos contaminados?

R. La mayoría de los asistentes considera que resulta excesivo aplicarlo a todas las fincas y sólo lo consideran preciso para casos como fincas rústicas, naves o solares. Además, se entiende por algunos que sólo procede para transmisiones onerosas o gratuitas, así como para aportaciones y declaraciones de obra nueva. Esta interpretación restrictiva se ampara en la dicción del artículo 98 de la Ley que emplea el término "suelo", aunque con posterioridad haga referencia a la "finca". La [RDGSJFP de 13.04.2021](#)¹⁰, a propósito de la declaración del artículo 160.1.f considera que no es exigible aquella manifestación que no se establezca como tal en la legislación.

MARÍA ELISA ANDRES. SANTA COLOMA DE FARNERS

2. CONCESIONES ADMINISTRATIVAS DE PLANTAS SOLARES.

P. Inscripción de concesión administrativa, a favor de una SCCL, otorgada por un Ayuntamiento para la instalación de placas solares en 3 edificios municipales. Los bienes municipales son demaniales (lo certifica el secretario).

Se plantean dos cuestiones: 1ª.- Diferencia si los bienes municipales están o no inscritos. 2ª.- Inmatriculación de la concesión (arts. 301.1 RH y 206 LH). Su georreferenciación (art. 9.b de la LH).

R. Se entiende que puede inmatricularse la concesión administrativa sobre la base de los artículos 301 RH y 206 de la Ley Hipotecaria, pero que no es necesaria la georreferenciación. Cuestión distinta es que para inmatricular las dos fincas que no lo están, se exija o que las placas solares estuvieran situadas en el suelo, pero aquí se estima preferible aplicar la doctrina de la DG en relación a la georreferenciación de obras nuevas construidas en ejercicio de derechos de vuelo.

3. DILIGENCIAS DE SUBSANACIÓN TELMÁTICAS.

P. ¿Qué tratamiento registral se ha de dar a las diligencias de subsanación telemáticas (no incorporadas posteriormente en la copia papel), no estando ya vigente el asiento de presentación?

R. Para algunos compañeros cabe diferenciar entre los errores de la copia y los de la matriz, a los efectos de exigir la presentación de ambas en el Registro (artículo 153 RN). Las posibles soluciones son: o bien denegarlas y adjuntarlas por agilidad procedimental cuando se aporte la copia física o telemáticamente o bien entender que hay rogación tácita (artículos 6 de la Ley Hipotecaria) y volver a presentar el documento que ha caducado.

4. IRNR. EXTRANJERO RESIDENTE.

P. Si en una escritura comparece un extranjero residente en España, ¿tiene que acre-

¹⁰ BOE núm. 107, de 05.05.2021

editar el cumplimiento de los requisitos adicionales que establece la legislación tributaria o basta con hacer tal declaración notarial sin necesidad de otro requisito, sin practicar por tanto la nota marginal regulada por el artículo 14.5 del RD 1776/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto de la Renta de No Residentes?.

R. La mayoría opina que la manifestación vertida en la escritura pública es suficiente para no practicar dicha nota marginal, sin necesidad de acreditar ningún otro requisito.

MARTA LLORENTE. EL VENDRELL NÚM. 2

5. CONCURSO: cancelación de la inscripción del concurso.

P. Operatividad del artículo 83LH, teniendo en cuenta la RDGSJFP 19.6.2020. Una sociedad se dispone a vender varias fincas en cuyo folio me encuentro inscripción de concurso de acreedores, no de la titular actual sino de un titular anterior (ha habido 2 ventas y una aportación de por medio).

La citada RDG dispone que “configurada la situación concursal como una situación que afecta, entre otras, a las facultades dispositivas del deudor puede llegarse a la conclusión, de que, hasta que no salga del patrimonio del concursado por enajenación de la misma cumpliendo los requisitos legales, no podrán extinguirse la referencia a la situación concursal en la que se encuentra el titular. Será en el momento de practicarse la inscripción de la transmisión o de expedirse certificación –una vez verificada la transmisión– y siempre que se hayan cumplido los requisitos legales (sean los requisitos del convenio, del plan de liquidación, o concurriendo autorización judicial cuando sea procedente, esto es, una vez cumplidos los requisitos legales según la fase concursal en que se encuentre el concursado) cuando puedan cancelarse la referencia a la situación concursal, o antes si se ordena así judicialmente”.

¿Choca con el artículo 83LH? ¿Podría cancelarse en este caso el concurso sobre la base de esta resolución sin necesidad de solicitar mandamiento?

R. Se invoca en este caso la doctrina de la DG de que no cabe cancelar de oficio la inscripción del concurso si no hay mandamiento judicial al efecto ([RDGRN 13.12.2013](#), FD 3^o¹¹, artículos 465 y ss TRLC 1/2020, de 5 de mayo.), que se ampara en el principio de rogación registral.¹²

6. TUTELA ANTERIOR A LA LEY 8/2021, de 2 de junio

P. ¿Cómo dar redacción a asientos sobre negocios jurídicos en los que intervienen tutores en tanto no se haya hecho la conversión a la medida de apoyo pertinente en el caso de una herencia del año 2020?.

R. Se considera que no se puede integrar la resolución judicial empleando los términos y conceptos de la actual normativa en relación a las medidas de apoyo cuando la persona tiene limitadas las facultades de administración y disposición. Además, la legitimación y la capacidad es objeto de calificación registral (artículo 18 de la Ley Hipotecaria). En todo caso no se debe dar publicidad y se debe eliminar convenientemente de la publicidad expedida de forma literal, así como en las notas de calificación

¹¹ BOE núm. 22 de 25.1.2014

¹² Véase BCNR núm.85 de 2021, Casos prácticos de Madrid (núm.126).

desfavorables. No obstante, una solución que también se apunta es la que se deduce de la DT 2ª de la Ley 8/2021, que dispone "Los tutores, curadores, con excepción de los curadores de los declarados pródigos, y defensores judiciales nombrados bajo el régimen de la legislación anterior ejercerán su cargo conforme a las disposiciones de esta Ley a partir de su entrada en vigor. A los tutores de las personas con discapacidad se les aplicarán las normas establecidas para los curadores representativos, a los curadores de los emancipados cuyos progenitores hubieran fallecido o estuvieran impedidos para el ejercicio de la asistencia prevenida por la ley y de los menores que hubieran obtenido el beneficio de la mayor edad se les aplicarán las normas establecidas para el defensor judicial del menor." A propósito de esta cuestión, se plantea además que actualmente la comparecencia en los negocios jurídicos será la de la persona afectada y la persona que complementa su capacidad.

AMPARO CUESTA. BARCELONA NÚM. 20.
MARÍA JOSÉ SANZ. ESPLUGUES DE LLOBREGAT.

7. VUELO Y COMPLEJO INMOBILIARIO.

P. ¿Es posible que, en un complejo inmobiliario muy peculiar, en que el subsuelo pertenece, por cuotas, a la Generalitat, ADIF y otras entidades, el suelo se adjudique al Ayuntamiento, incluyendo el vuelo (no un derecho de vuelo, sino el vuelo tal cual), como elemento privativo, siendo bien de dominio público en el que, en el futuro se podrá construir edificios destinados al servicio público (centro educativo)?

R. Una posible solución sería considerar el suelo como finca y constituir un derecho de subedificación en relación a las cuotas, integrando todas las cuotas y el suelo en un complejo inmobiliario privado. La constitución del derecho de vuelo no es una opción que estime conveniente el Ayuntamiento por su temporalidad (treinta años: artículo 567-2 letra c) del Libro V). En este sentido la [RESOLUCIÓN JUS/1604/2011, de 26 de mayo](#)¹³ señala que no es posible alterar los elementos ni la realidad de los departamentos privativos, como pueda ser el ejercicio de derecho de vuelo, si no media el acuerdo de todos los propietarios en caso de que no se haya previsto expresamente el supuesto en los estatutos y no se cumplan los requisitos impuestos por el artículo 567.2 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, exigidos por el principio de especialidad registral a su vez. Por ello, se considera que se podría desafectar el vuelo para que el Ayuntamiento pudiera constituir el derecho de superficie. A continuación, se plantea si una concesión administrativa puede integrarse en un complejo inmobiliario integrado por tres edificios y el subsuelo, siendo la respuesta positiva la mayoritaria.

ANA JAMBRINA. BARCELONA NÚM.30.

8. LEGADO: FACULTAD DEL LEGATARIO DE TOMAR POSESIÓN DE LA COSA LEGADA.

P. ¿Es admisible la inscripción de la adjudicación de una legataria no autorizada en el testamento para la toma de posesión de la misma sin intervención del heredero instituido, amparándose en que hace años ya está en posesión de dicha finca?

R. Se considera que no es posible, pues rige el artículo 427-22.3 del Libro IV y no el apartado cuarto del citado precepto. Se invoca por el interesado la [STSJCAT 5/2011,](#)

¹³ DOGC núm. 5911 de 1.7.2011

de 31 de enero¹⁴ pero la mayoría considera que aunque en sede judicial se pueda apreciar la concurrencia de la posesión de hecho, no así dentro del procedimiento registral, cuyos medios son limitados (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y donde la posesión de hecho no tiene acceso (artículo 5 de la LH, véase [SAP Barcelona, Sección Primera, de 28.6.2017](#)¹⁵). En caso de que el heredero se niegue a la entrega, cabría acudir a la interpretación.

V.5. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 28 DE JUNIO DE 2022

MARIA ELISA ANDRES ROMERO. SANTA COLOMA DE FARNERS

1. HERENCIA: REQUISITOS DOCUMENTALES.

P. Escrituras de compraventa de inmuebles adjudicada en subasta pública notarial.

El causante en el testamento instituyó herederos a partes iguales a los hospitales Clinic y Germans Trias (sus respectivas Áreas de Investigación) e impuso la obligación de venta en subasta. Aceptan dos de los albaceas y renuncia el otro. Aceptan las dos herederas en 2021. Estos documentos no los aportan junto con la escritura. Además, interpretan que la institución a favor del Hospital lo es a favor de la Fundación, ratificándolo los albaceas. Afecta a varios Registros. Requisitos documentales.

R. De conformidad con los artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 76 y siguientes de su Reglamento, se considera necesario exigir que acompañen certificados de defunción y del RGAUV y las escrituras de aceptación de herencia. Se estima suficiente la interpretación que se efectúa de la institución de heredero a favor del Hospital (artículo 421-6 Libro IV). En cambio, se discrepa por los asistentes sobre la necesidad de exigir, existiendo juicio de suficiencia conforme al artículo 98 de la LMFAOS, las escrituras de aceptación y repudiación de los cargos de los albaceas pues algunos asistentes lo consideran preciso y otros no.

2. GEORREFERENCIACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE RESTO.

P. ¿Cómo se realiza la descripción del resto de finca matriz y su georreferenciación a la vista de la [Resolución de 12 de mayo de 2022 \(registro de Girona-1¹⁶\)](#) en la que la DG hace un repaso su doctrina en materia de BG?

R. Atendiendo del Fundamento de Derecho cuarto de esta RDG, se considera necesaria la base gráfica para describir el resto. Sólo excluye que existan causas objetivas (FD2º.4), lo cual se desconoce si queda a criterio del interesado o del registrador. Un ejemplo puede ser el de existencia de un litigio entre los colindantes. El problema que se genera con estos supuestos vienen generados por la existencia de segregaciones no inscritas que crean núcleos de población no permitidos.

ESTER SAIS RE. SABADELL 6

3. INTERPRETACIÓN DE LA EXTINCIÓN Y CANCELACIÓN REGISTRAL DE UN

14 ECLI: ES:TSJCAT:2011:3

15 ECLI: ES:APB:2017:5510

16 BOE núm. 130, de 01.06.2022.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

P. Se presenta escritura de elevación a público de contrato de arrendamiento, con las siguientes cláusulas referentes a la duración y a la cancelación:

a) En la duración se estipula que “el contrato de arrendamiento tendrá una duración inicial de 5 años concediendo adicionalmente la parte arrendadora a la arrendataria, *intuitu personae* el derecho de sucesivas prórrogas anuales, forzosas y obligatorias, con carácter vitalicio, que operarán automática, sucesiva e inexorablemente cada una de ellas salvo que la arrendataria renuncia expresamente a la prórroga con una antelación de tres meses, o bien hasta el fallecimiento de ella o hasta que la vivienda deje de servir a su necesidad de vivienda habitual.”

b) Y en cuanto a la cancelación pactan “para la futura cancelación registral del contrato de arrendamiento, bastará la aportación bien del certificado de defunción de la arrendataria o bien del certificado de empadronamiento en otro domicilio o bien el documento firmado por ambas partes de resolución contractual, el cual será firmado ante notario y cuyos gastos notariales y registrales serán pagados por la arrendataria.

R. La primera cláusula se considera lícita, al amparo de la autonomía de la voluntad. En cambio, en cuanto a la cancelación, parece necesaria la mejor determinación de la forma documental que ha de revestir, pues ofrece duda el supuesto de presentación del certificado de empadronamiento: para unos asistentes, se está otorgando un consentimiento previo a la cancelación por su simple presentación, de manera análoga a las condiciones resolutorias, pero otros consideran que no es una forma apta para demostrar que la vivienda ha dejado de ser habitual y exigirían un acta que incorporase más pruebas.

4. NOTA MARGINAL REFERENTE A LOS SUELOS CONTAMINADOS.

P. ¿Deben constar en la publicidad de la finca las sucesivas notas marginales o sólo la última en relación a la declaración prevista para las actividades potencialmente contaminante en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022 de 8 de abril?

R. De conformidad con el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, *Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Esta manifestación sobre actividades potencialmente contaminantes habrá de realizarse también por el propietario en las declaraciones de obra nueva por cualquier título. Este apartado será también de aplicación a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística.* El Colegio sólo establece su exigibilidad. La discusión se centra en si es preciso hacerlo constar en la publicidad o no. Para algunos asistentes sí, pero sólo de la última. Para otros, no pasa de ser una mera manifestación que no debe reflejarse en la publicidad, ya que sería necesaria una declaración administrativa como título habilitante. A propósito de este caso, se comenta el alcance de la exigencia: hay quien no lo aplica en transmisiones gratuitas, hay quien sí para las donaciones, quien entiende que no alcanza a las disoluciones de condominio y quien sí, quien sólo lo aplica en solares...

En todo caso, se considera preciso que la manifestación sea precisa, sin que baste manifestar que se ignora.

5. EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y DECLARACIÓN ARRENDATICIA.

P. En un mandamiento y decreto de adjudicación resulta que “de lo actuado en los presentes autos no puede certificarse la existencia o inexistencia de arrendatarios u ocupantes de la finca objeto de adjudicación”. Se acompaña acta de requerimiento de la que resulta que la finca se encuentra ocupada si bien se desconoce la identidad y título del ocupante y se le requiere para la presentación de su título y que pueda ejercer el derecho previsto en el artículo 25 de la LAU. De dicha acta resultan 3 diligencias haciéndose constar en cada una que el Notario se ha personado en el domicilio del requerimiento (la finca ejecutada) sin que nadie haya atendido sus llamadas. ¿Es suficiente a los efectos del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre?

R. En el Fundamento de Derecho Sexto de la [Resolución de 8 de noviembre de 2012](#)¹⁷ no considera suficiente la manifestación de que no pueda certificarse si existen o no inquilinos, Sentencia de Tribunal Supremo de 16/12/2009, Así, Resoluciones de fechas 10 de julio de 2013; 15 de noviembre de 2016 (Fundamentos de Derecho Quinto) y de [14 de septiembre de 2018](#)¹⁸ (FD Tercero). En este último caso, la Dirección General se pronuncia sobre un supuesto en que constaba en el mandamiento la existencia de arrendatarios con derecho a ocupar la finca, exigiendo la notificación también. En este caso, comoquiera que se han practicado sendas diligencias, se entiende cubierta dicha exigibilidad.

PALOMA TORRES AMATE. SANT CELONI

6. ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE CONTRATO. REBELDÍA.

P. En una escritura de 2008, se eleva a público un contrato de venta de 1976. Comparece el Juez elevando a público. La finca no está bien determinada al proceder de una segregación de dos posibles fincas colindantes y así se indica en el documento judicial. Además, se dicta en rebeldía y no se establece si han transcurrido los plazos de audiencia al rebelde. ¿Qué requisitos se deben exigir?

R. Se debe exigir que intervenga o bien un administrador judicial o bien un interesado en la herencia debidamente legitimado según el Tribunal ([RDGSJFP de 25 de octubre de 2021](#))¹⁹. La simple comparecencia del Juez no supe la necesidad de acreditar que han transcurrido los plazos de audiencia al rebelde, pese a algún pronunciamiento aislado de la DG, pues es doctrina reiterada su exigibilidad ([RDGSJFP de 23 de noviembre de 2021](#))²⁰. Por otro lado, la falta de identificación de finca no se puede suplir en la escritura, pues así se hizo constar ya en la sentencia.

ROSA ANA ARCHILLA ANDRÉS. GIRONA 1.

17 BOE núm. 300, de 14.12.2012

18 BOE núm. 238, de 02.10.2018

19 BOE núm.279, de 22.11.2021, FD 5

20 BOE núm. 294, de 09.12.2021

7. GEORREFERENCIACIÓN

P. En una finca consta una cabida de 3552,80 metros cuadrados y ahora se pretende que se haga constar que mide 2758,77. Existen segregaciones y una expropiación no inscritas. Además, se va a reparcelar y se encuentra gravada con una servidumbre. Se solicita por la vía del artículo 201.3 letra b). ¿Cómo se debe proceder dado que tramitar el expediente regulado por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria supondría desinscribir superficie?

R. En este caso, se coincide en que es necesario tramitar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al que se acompañe una base gráfica, pues excede de los límites previstos por el artículo 201 para que sea una simple rectificación de superficie. La diferencia de metros cuadrados quedaría en la finca matriz. En cuanto a la servidumbre, se debe declarar su compatibilidad con la nueva reordenación de fincas, de conformidad con el artículo 8 del RD 1093/1997, de 4 de julio.

8. PROPIEDAD HORIZONTAL TUMBADA EN FINCAS RÚSTICAS.

P. En una escritura dos casas se dividen horizontalmente en régimen de propiedad horizontal tumbada y se asignan el uso exclusivo de una parte del terreno. Tienen licencia. ¿Es precisa la autorización de la Conselleria de Agricultura?

R. Se entiende por la mayoría que sí que es precisa la autorización aunque cuente con la preceptiva licencia de segregación (artículo 80 RD 1093/1997, de 4 de julio, [RDGRN de 27 de noviembre de 2012](#)²¹).

V. 1. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 16 DE MARÇ DE 2022.**MARÍA TENZA LLORENTE. BARCELONA 16.**

P. En el programa informàtic resulta que el CIF d'una societat està revocat segons la DA 6.4 LGT, després de la Llei 11/2021, de 9 de juliol. «4. La publicació de la revocació del número d'identificació fiscal assignat en [el "BOE", determinarà la pèrdua de validesa a efectes identificadors del mencionat número.

Així mateix, la publicació anterior determinarà que les entitats de crèdit no realitzin càrrecs o abonaments en els comptes o dipòsits bancaris en què constin com a titulars o autoritzats els titulars dels mencionats números revocats, llevat que es rehabiliti el número d'identificació fiscal.

Quan la revocació es refereixi al número d'identificació fiscal d'una entitat, la seva publicació en el "Boletín Oficial del Estado" implicarà l'abstenció del notari per autoritzar qualsevol instrument públic relatiu a declaracions de voluntat, actes jurídics que impliquin prestació de consentiment, contractes i negocis jurídics de qualsevol classe, així com la prohibició d'accés a qualsevol registre públic, inclosos els de caràcter administratiu, llevat que es rehabiliti el número d'identificació fiscal. El registre públic on estigui inscrita l'entitat a la que afecti la revocació, d'acord amb el tipus d'entitat que es tracti, procedirà a extendre en full obert a la mencionada entitat una nota marginal on es farà constar que, d'ara endavant, no podrà realitzar-se cap inscripció que afecti aquella, llevat que es rehabiliti el número d'identificació fiscal.

R. Es debat sobre les formes de consultar aquesta revocació i queda diferit per a un seminari posterior.

P. En una herència la testadora institueix hereus a tres nebots. A més a més, a una d'aquestes nebodes li llega dos pisos amb una prohibició absoluta de disposar durant deu anys. Aquesta renuncia al llegat i accepta l'herència. Un dels pisos llegats s'adjudiquen a una altra germana cohereva i l'altre l'adquireix sense més. Entenent aplicable la ràtio que inspira l'article 461-11 del Llibre IV que disposa que *el cridat que repudia l'herència testamentària pot acceptar la intestada, però subjectant-se als llegats, fideïcomissos, condicions i totes les altres càrregues que el testador hagi imposat* en seu d'adquisicions abintestat, es va fer constar en l'assentament la PD. Del tenor del testament resulta clar per tant la voluntat de la causant, veritable llei de la successió, de conformitat amb l'article 421-6.1 del Llibre IV, és impedir que aquesta legatària disposés d'aquestes finques llegades i aquesta interpretació ha de prevaldre davant del caràcter restrictiu de la interpretació de les disposicions per les que s'imposin càrregues als hereus que estableix l'apartat tercer de l'invocat precepte. Aquesta prohibició és absoluta, doncs no autoritza la disposició en cap concepte. Aquesta conclusió resulta reforçada per la interpretació sistemàtica del testament, fonamentalment per que en els altres prelegats efectuats als altres dos hereus no s'imposa cap tipus de restricció o limitació. La interessada interposa judici verbal en considerar improcedent aquesta interpretació. El Jutjat resol per Sentència JPI núm. 54 de Barcelona de data 21/2/2022 i els indica que no procedeix recórrer contra un assentament practicat, que el registrador va actuar correctament interpretant així el testament i que, si ells com hereus entenen que no opera la PD, que n'hi ha prou

amb que tots consentin i, davant la qualificació negativa del registrador, sí podrien interposar recurs. Ara presenten aquesta escriptura complementària d'interpretació del testament, indicant tots els hereus que no opera la PD perquè només era voluntat de la testadora que fos eficaç en cas de llegat però no si ho repudiava. És admissible?

R. La majoria considera que sí, al no resultar perjudici per a tercer i pot resultar una qualificació contrària a un fonament judicial.

P. RESTRICCIONS LLEIS RUSSES DE MARÇ. És contrari a l'ordre públic? A diferència de la Llei 8/1975, aquesta vegada és una norma estrangera la que limitaria però es considera que només afecta ara com ara els mitjans de pagament, no la validesa civil de la compravenda.

R. El CORPME ha enviat una comunicació amb relació a aquest tema, del següent tenor.

El Reglamento (UE) 269/2014 del Consejo, de 17 de marzo de 2014, relativo a la adopción de medidas restrictivas de acciones que menoscaban o amenazan la integridad territorial, la soberanía y la independencia de Ucrania, ya previó en su artículo 2 que «Se inmovilizarán todos los fondos y recursos económicos cuya propiedad, tenencia o control corresponda a personas físicas o jurídicas, entidades u organismos, o a personas físicas o jurídicas, entidades u organismos asociados a ellos, que figuren en el anexo I». El artículo 1 definía la inmovilización de recursos económicos como «el hecho de impedir el uso de recursos económicos con fines de obtención de capitales, bienes o servicios, y en particular, aunque no exclusivamente, la venta, el alquiler o la hipoteca». Con ocasión de la reciente invasión de Ucrania por tropas rusas, la UE ha acordado ampliar el listado de personas que han de verse afectadas por estas medidas mediante una serie de Decisiones del Consejo de 28 de febrero y 9 de marzo de 2022.

Los registradores, como pieza fundamental del sistema de seguridad jurídica preventiva, estamos llamados a prestar la máxima colaboración posible con la implementación y efectividad de estas medidas. En este sentido, quisiera recordaros lo establecido en el art. 12 de la Orden ECC/2402/2015, de 11 de noviembre, por la que se crea el Órgano Centralizado de Prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles:

“Artículo 12. Ejecución de medidas restrictivas y sanciones financieras internacionales.

1. Las prohibiciones de disponer que afecten a bienes muebles e inmuebles, adoptadas al amparo de reglamentos de la Unión Europea de aplicación directa en los países de la Unión Europea o acordadas por el Consejo de Ministros, en aplicación del artículo 42 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, se harán constar en los correspondientes registros, por nota al margen de la inscripción de dominio, expresando el origen y contenido de la prohibición.

La vigencia de la nota marginal será la señalada para la prohibición de disponer en la disposición o acuerdo en virtud de la cual se ha practicado y, en defecto de plazo, su duración será indeterminada, cancelándose cuando el nombre del titular registral desaparezca de la lista dictada al amparo del reglamento de la Unión Europea o cuando lo disponga el Consejo de Ministros que la ordenó.

2. El órgano centralizado de prevención comprobará periódicamente los listados de personas físicas y jurídicas, contenidos en los reglamentos de la Unión Europea a los que se refiere el apartado 1, cotejándolos con las bases de datos registrales.

Si resultara que alguno de los nombres examinados aparece como titular de bienes inscritos, lo comunicará al Registro competente para que, en su caso, lo haga constar conforme a lo señalado en el apartado 1, o para su cancelación, si se ha producido la baja del nombre en la lista.

Igual comunicación se realizará respecto a los Acuerdos del Consejo de Ministros, tanto para la práctica como para la cancelación de la nota marginal, sin perjuicio de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado»

3. El Registro informará al órgano centralizado de prevención de los asientos practicados o de su imposibilidad, a efectos de su comunicación a la Subdirección General de Inspección y Control de Movimientos de Capitales e Infracciones Monetarias”.

Pel que fa a les concretes prohibicions per adquirir, només implicaran tancament registral quan existeix una norma espanyola o de l'UE que així ho imposi. Així, la [Consulta 16.03.2022 de la DGSJFP](#).

ESTER SAIS RE. SABADELL 6

P. Es va presentar un projecte de reparcel·lació en què es descrivia una finca de resultat com una parcel·la de 516,82 m2 de superfície, amb la qualificació de sòl urbà no consolidat.

Es feia constar que tenia un dret real inscrit descrit com "espai de forma rectangular situat en la planta baixa d'un edifici situat al carrer Jacint Verdaguer de 20,80 m2 de superfície, amb els seus corresponents límits.

Consisteix en servitud de pas a favor de l'Ajuntament, els seus elements constructius seran mantinguts pel titular de l'edificació.

Es feia constar també la cessió del 10% de l'aprofitament en forma d'un local per import de 70.584,54€.

Entenc que la cessió del 10% en forma de local pel mencionat import no és càrrega real de la finca -a diferència de les despeses d'urbanització provisional i la quota de participació en la liquidació definitiva -. I que per tant no ha de gravar la finca com a càrrega real.

I pel que fa a la servitud, en recaure sobre una edificació encara inexistent, es va considerar que no es podia inscriure amb caràcter real, pròpiament [com a servitud, perquè no existia l'edificació sobre la que parcialment requeria.

Amb la inscripció parcial, vaig suspendre la constància de la servitud indicant que havia de procedir-se a la seva inscripció amb l'existència de l'edificació. (o bé aclarir que requeria sobre el solar).

Els dubtes són:

1. Confirmar que l'obligació de cessió del 10% no suposa l'afecció amb càrrega real

de la finca.

2. Pel que fa a la servitud si considereu que havia d'haver-se inscrit com a càrrega real malgrat no existir l'objecte sobre el que requeia (l'Edificació) o si procedia la seva suspensió i posterior inscripció amb l'edificació.

L'Ajuntament em planteja com a solució incorporar com a condició en les llicències d'edificació tant l'obligació de cessió del 10% com l'obligació de constituir la servitud i que aquesta condició haurà de ser inscrita en la declaració d'obra nova en el Registre de la Propietat.

Aquesta solució la veig bé. Pel que fa a la servitud també crec que amb un aclariment indicant que recau sobre el solar i delimitant-la, podria evitar-se que sorgissin tercers de bona fe.

El dubte és també, en el seu cas, amb referència a com es veurien aquestes dues solucions.

R. En relació a la naturalesa jurídica del deure de cedir el 10%, no es considera com una càrrega, però sí s'ha de fer constar en el cos de l'assentament, però es discuteix sí, sobre la base del disposat per l'article 27 del TRLS, ha de fer-se constar. A més a més en la publicitat, optant els assistents per la negativa (article 37 de la LH). En qualsevol cas, la servitud ha de determinar-se expressament, encara que podria haver-se considerat subjecta condició suspensiva pel que fa a la seva constitució. S'ha de concretar més la seva delimitació quan s'edifiqui. A més a més, és possible la seva constància mitjançant la nota marginal prevista per l'article 74 RD 1093/1997, de 4 de juliol.

P. Aporten un decret on es fa constar que per decret del tinent d'Alcalde de 2018 en què es va resoldre incoar expedient de protecció de la legalitat urbanística per haver executat obres sense llicència, notificat a l'interessat. Es fa constar que en 2018 es van estimar parcialment les al·legacions i es va arxivar parcialment l'expedient i es van adoptar determinades mesures de restauració de la legalitat urbanística.

L'interessat va interposar recurs contenciós-administratiu, pendent de sentència.

L'Ajuntament demana l'anotació preventiva de conformitat amb els articles 56 i 61 del Reial Decret 1093/97, de 4 de juliol, per un termini de 4 anys i prorrogar-se un any més a instància de l'Administració que l'hagués sol·licitada.

Amb la interposició del recurs contenciós-administratiu contra l'acord que va motivar l'anotació preventiva l'Administració podrà sol·licitar al Tribunal que l'anotació quedi prorrogada fins que hagi recaigut resolució en ferm en el procediment.

I sol·liciten l'anotació per 4 anys amb un més de pròrroga.

Dubtes:

a) Pot demanar-se l'anotació a l'empara dels articles 56 i 61 del Reial Decret quan ja consta interposat el recurs contenciós-administratiu i no es va anotar en el seu moment en el Registre?

b) Poden demanar l'anotació preventiva per un termini de 4 anys més un de pròrroga? Els articles 56 i 61 sembla que recullen que la pròrroga ha d'ordenar-la el Tribunal competent.

c) Hi cabria que es prengués anotació preventiva de conformitat amb el previst en l'article 65 del Text Refós de la Llei del Sòl?

d) Poden demanar l'anotació preventiva per un termini de 4 anys i una pròrroga (em surgeix el dubte del termini de la pròrroga) a l'empara de l'article 67.2 del Text Refós de la Llei del Sòl?

R. Segons l'article 65.1 c) del TRLS són inscriptibles

c) La incoació d'expedient sobre disciplina urbanística o restauració de la legalitat urbanística, o d'aquells que tinguin per objecte el constrenyiment administratiu per garantir, tant el compliment de les sancions imposades, com de les RESOLUCIONS per restablir l'ordre urbanístic infringit.

Disposa l'article 67.2 TRLS que *"Es faran constar mitjançant anotació preventiva els actes de les lletres c) i f) de l'apartat 1 i l'apartat 2 de l'article 65, que es practicarà sobre la finca on recaigui el corresponent expedient. Aquestes anotacions caducaran als quatre anys i podran ser prorrogades a instància de l'òrgan urbanístic actuant o resolució de l'òrgan jurisdiccional, respectivament."*

Per tant, es considera anotable l'inici de l'expedient de disciplina urbanística, encara que s'hagi interposat recurs contenciós-administratiu, però solament durant quatre anys prorrogables un any més, no per cinc anys *de facto*. A més a més, s'acordarà pel Tribunal si s'interposa recurs contenciós-administratiu.

MARIA ELISA ANDRES. SANTA COLOMA DE FARNERS

P. Consulta plantejada per la notaria M. E. (P. C.-L. de G) de Madrid respecte de les acceptacions/ratificacions de les hipoteques unilaterals d'ING en haver canviat el banc l'operativa en la forma de fer aquestes acceptacions (d'individual a global).

R. Es considera que, estant ben identificades, hi cap que es ratifiquin en un mateix instrument públic les del mateix Registre.

P. Escritura de reparcel·lació (compensació bàsica): Finques aportades/ immatriculació amb el propi expedient. No s'aporta base gràfica per immatricular, ja que es destina a ser tancat l'historial, com a immatriculació instrumental. És precisa la base gràfica?

R. Segons l'article 206.5 LH la incorporació de la base gràfica procedeix sempre que *s'immatriculi una finca, o es realitzin operacions de parcel·lació, reparcel·lació, concentració parcel·lària, segregació, divisió, agrupació o agregació, expropiació forçosa o delimitació que determinin una reordenació dels terrenys, la representació gràfica georreferenciada de la finca que completi la seva descripció literària, expressant-se, si constessin degudament acreditades, les coordenades georreferenciades dels seus vèrtexs* ([RDGRN 28.11.2019](#)¹, que en reitera d'altres anteriors com la de 13.7.2017).

1 BOE núm. 311, de 27.12.2019, pg. 18556, FD Tercer

Malgrat tot, tractant-se d'una operació destinada a crear una finca perquè després es tanqui l'història, no es considera precisa, però sí la de les finques de resultat.

PALOMA TORRES. SANT CELONI

P. Resolució administrativa en què s'imposa al propietari l'obligació de tornar un préstec que li ha donat l'Ajuntament per aixecar un mur quan vengui la finca. És inscriptible?

R. Es considera que es pot fer constar en el Registre mitjançant la nota marginal prevista per l'article 74 del RD 1093/1997, de 4 de juliol.

CRISTINA LÓPEZ DESCALZO. VALLS

P. Es pot convertir en definitiu un embargament administratiu cautelar l'acord del qual es va adoptar transcorreguts sis mesos, practicat després que cessessin les mesures relatives a l'estat d'alarma? A més a més, s'amplia quantitats.

R. Es considera, per virtut de l'article 81 de l'LGT que no és possible, llevat que consti que, per causes excepcionals, s'ha ampliat a dotze mesos i això encara que estigui vigent l'anotació. Així, segons el FD 3r de la [RDGRN de 22 d'abril de 2019](#), l'article 81 de la Llei General Tributària estableix, "*respecto de la duración de las medidas cautelares –entre ellas, el embargo preventivo–, un plazo de seis meses desde su adopción, pudiendo prorrogarse por otros seis meses más. Ahora bien, estos plazos se refieren al embargo preventivo mismo, que es la medida cautelar, pero no a la anotación preventiva de dicho embargo cautelar, cuya eficacia es tan sólo la de hacer efectiva «erga omnes» la referida medida*" (vid. Resolución de este Centro Directivo de 21 de febrero de 2014). Per tant, pot succeir que s'hagi acordat la conversió dintre el termini de sis mesos des de l'adopció de la mesura cautelar, però es presenti en Registre el manament d'anotació de conversió en definitiu de l'embargament, després de transcorregut el termini de vigència de l'anotació, no essent tampoc possible practicar l'anotació de conversió per haver caducat l'assentament, amb la qual cosa es deixaria sense efecte la finalitat de l'anotació d'embargament preventiu, és a dir, guanyar prioritat o rang, davant d'altres possibles creditors. Solament es conservarà la prioritat si la conversió s'acorda en el termini de sis mesos des de l'adopció de l'acord i es presenta el corresponent manament durant la vigència dels quatre anys de l'anotació. A més a més, si s'amplien quantitats, aquestes tindran el seu propi rang, en no existir precepte anàleg a l'article 613 LEC en seu administrativa.

VIRTUDES AZPITARTE GARCÍA. BARCELONA 1

P. És directament inscriptible una sentència per la que es declara que un préstec és nul per usurari, de manera que es procedeixi a la cancel·lació de la hipoteca sense necessitat de manament judicial?

R. S'entén que sí, doncs de conformitat amb l'article 257 de la Llei Hipotecària "*Per a que en virtut de resolució judicial pugui fer-se qualsevol assentament en el Registre, expedirà el Jutge, Tribunal o Secretari judicial, en doble exemplar, el manament corresponent, excepte quan es tracti d'executòries.*"

V.2. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 30 DE MARÇ DE 2022

MARGARITA DE CARLOS. VILAFRANCA DEL PENEDÈS

1. PRESENTACIÓ PER CORREU ELECTRÒNIC.

P. Es pot presentar diàriament una documentació judicial amb CSV remesa des d'un email del jutjat?

R. La resposta unànime és que no es pot, atès que no és un mitjà formal de presentació de documents, ja que no es preveu ni en l'article 418 RH ni en l'article 112 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre.

ROSARIO MOLINA NAVARRO. CORNELLÀ DE LLOBREGAT

2. CESSIÓ DE TERRENYS A L'AJUNTAMENT.

P. S'aprovarà una modificació puntual del Pla General Metropolità en relació a terrenys propietat d'AGBAR (l'objectiu fonamental de la qual és la implantació de la seu corporativa d'AGBAR i les empreses del seu grup vinculades al cicle integral de l'aigua i ajustar el planejament a la realitat executada i posar en coherència la qualificació del sòl amb les edificacions protegides pel pla especial de protecció i Catàleg).

Aquesta aprovació l'han condicionada a què amb anterioritat s'inscrigui en el Registre un "dret real d'ús a favor de l'Ajuntament de Cornellà" (sobre una superfície de 12.368,10 m). És tracta de terrenys qualificats en el planejament d' "espais lliures clau 6", i que sent a dia d'avui titularitat privada d'AGBAR, puguin ser objecte d'ús públic (mantenint la propietat privada), mentre és mantingui aquesta qualificació en el planejament.

La pregunta que fan és quin tipus de document els demanaré per poder practicar la inscripció d'aquest dret d'ús.

R. Es considera pels assistents que, més que una escriptura pública, la via adequada, per virtut dels articles 5 i següents del RD 1093/1997, de 4 de juliol, seria la certificació administrativa en què el secretari doni fe de tots els extrems. S'apunta que de vegades d'altres Ajuntaments ho formalitzen també mitjançant document unilateral de l'obligat a la cessió i posterior acceptació per l'Administració el document administratiu, però en d'altres empen directament el document administratiu.

MARÍA ELISA ANDRES. SANTA COLOMA DE FARNERS

3. PODERS PREVENTIUS.

P. Poder general i preventiu per al cas d'incapacitat atorgat el 4 d'abril de 2018.

Titulars de la finca: un matrimoni alemany casats en règim de participació propi d'Alemanya i 3 dels seus fills. Una cinquena part cadascun d'ells.

Mor la mare: Causant alemanya titular de 1/5 part.

Intervé en l'escriptura de manifestació d'herència i extinció de condomini una de les

filles (titular de 1/5) en representació dels altres germans (2 titulars d'aquesta finca i un altre no titular) i del pare i s'adjudica ella mateixa la finca. Suficiència de poder del pare (no consta que sigui incapaç, ara, després de la Llei 8/2021, "persona amb discapacitat").

R. Es considera que el fet que un poder sigui preventiu no exclou que pugui ésser general, per la qual cosa el judici de suficiència salvaguardant l'autocontractació es pot considerar vàlid (arts. 256 CC i 226.1-3 Llibre II).

4. INSCRIPCIÓ D'UNA OBRA NOVA EN PROJECTE.

P. Consulta un arquitecte si es pot inscriure una obra nova "en projecte" (no "en construcció", sinó "en projecte"). Resolució de [13.05.1987](#) a efectes doctrinals del notari R. B. Resol el tema, però n'hi ha cap més recent?

R. No se'n coneix cap. Un company apunta l'existència d'unes conclusions d'unes jornades de Fuengirola als anys noranta on es va admetre i no es considera obstacle l'anul·lació de l'article 13 del RH. Però una altra part dels assistents opina que cal distingir: A) si hi ha llicència i el certificat s'ajusta al que es disposa per l'article 46 RD 1093/1997 i 28 TRLS, és indiferent l'estat constructiu i es faria constar "en construcció" com a concepte jurídic que no necessàriament implica que en la realitat física estigui començada. B) Si no té llicència, no es podria inscriure.

5. CÒPIES TELEMÀTIQUES A L'EFFECTE D'OBTENIR L'ASSENTAMENT DE PRESENTACIÓ.

P. Tema tractat per l'[Informe 8/2021](#) de la Comissió de Consultes del Col·legi.

Continuen arribant presentacions amb aquest afegit. En vista de les conclusions a les quals va arribar l'esmentat Informe, s'ha d'enviar cap comunicació al notari?

R. Es considera que no, perquè el procediment registral es regeix per normes de caràcter imperatiu i és indiferent aquesta manifestació, però alguns companys sí afegeixen una nota amb referència expressa a aquesta qüestió ([RDGSJFP de 16.7.2021](#)).

6. DRET D'ÚS VERSUS DRET D'USDEFUIT.

P. Escritures d'herència en les quals es deixa l'ús de l'habitatge per via de llegat al fill i s'institueix hereu el nét. Inscripció de l'ús. [Resolució del 5. 09. 2017 \(Saragossa 3\) no ho admet.](#)

R. Es considera necessari que determinin exactament aquest dret perquè queden facultats sense atribuir. És diferent el cas que va admetre la [RDGRN de 3.10.2019](#) perquè ho era per via de reserva en una donació, de manera que el dret d'habitatge s'establia "amb reserva de la nua propietat". En general, es va considerar contrari al principi de determinació registral (9 LH i 562-1 Llibre V).

7. BÉNS DE DOMINI PÚBLIC I APROFITAMENT PARCIAL DE TERCERS

P. S'admet la cessió a favor de l'Institut Municipal de l'Habitatge d'un bé de domini públic per construir VPO i cedir l'aprofitament a tercers?

R. Es va considerar necessari primer la desafectació per, com a bé de naturalesa patrimonial cedir aquest aprofitament a tercers (arts. 49 i següents Decret 336/1988, de 17 d'octubre)

V.3. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 20 D'ABRIL DE 2022

ESTHER SAIS RE. Sabadell núm. 6. Consulta plantejada per l'Agència de l'Habitatge.

1. TRANSMISSIÓ DE VPO I COMPLIMENT DE REQUISITS PER L'ENTITAT BENEFICIÀRIA.

P. Quan l'entitat beneficiària del dret de tempteig i retracte sol·licita finançament especial per adquirir l'habitatge en exercici d'aquest dret ha de constituir un dret de propietat temporal i destinar l'habitatge a lloguer social. No obstant, al marge d'aquest supòsit, en exercir el dret de tempteig i retracte a favor d'una entitat beneficiària l'Agència de l'Habitatge manca de mecanismes per assegurar el seu destí a lloguer social. A tal fi, i per evitar actuacions especulatives, ens plantegen la possibilitat d'estipular una condició suspensiva en la resolució per la qual acorden exercir el dret de tempteig i retracte a favor de l'entitat beneficiària, en virtut de la qual, aquesta hagi d'inscriure amb caràcter previ a la inscripció de la transmissió al seu favor, la qualificació de l'habitatge com de protecció oficial destinada a lloguer social.

R. Es considera més adequada la solució que en la pròpia resolució administrativa es determini aquesta obligatorietat, no com condició suspensiva i sense perjudici que existeixi un dret de reversió. Es fa constar per nota marginal i es cancel·laria, com a màxim el temps que duri el règim i, en qualsevol cas, quan es faci constar la declaració de VPO, a l'empara de l'article 170 TRLS.

AMPARO CUESTA CHASCO. Barcelona núm. 20

2. COMPLEX IMMOBILIARI: RESERVAR A FAVOR DE PROMOTOR.

P. És possible que es reservi el dret de vol a favor d'un promotor, per a edificar en el futur un edifici, existint-ne ja un altre, i, una vegada exercitat el dret de vol, es reservi igualment la facultat del titular del vol per a constituir el complex immobiliari entre els dos edificis, fixant-se les normes del complex des de la constitució del dret de vol? És a dir, en constituir el complex es prescindiria dels possibles propietaris de l'edifici ja construït.

R. S'apunta una opinió contrària d'ARNÁIZ EGUREN², però sobre la base de considerar desencertat que no es constitueixi un complex immobiliari des de l'origen que integri els edificis existents. En el cas de Catalunya, tant l'article 553-13 com l'article 567-2 permeten aquesta configuració, que afecta a tercers si consta inscrit.

² Terreny, edificació i propietat horitzontal i prehoritzontalitat, Cizur Menor (Navarra). Editorial Thomson Reuters Aranzadi, 2010.

MARÍA ELISA ANDRES ROMERO. Santa Coloma de Farners

3. BÉNS DE LES ENTITATS LOCALS.

P. Per a la inscripció d'una successió en la titularitat entre un Patronat i l'Ajuntament, es considera precís que acreditin la seva inclusió en l'inventari municipal? I el caràcter del bé, patrimonial/demanial?

R. Pel que fa a l'inventari, malgrat que en els articles 17 i ss. de l'RBEL i 36 del Decret s'exigeix que es faci constar en aquell, sembla concloure's que l'article 53.1 a del RD 1373/2009, de 28 d'agost, solament ho exigeix per a la immatriculació, però no per a les inscripcions successives. A més, l'article 36 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre tampoc ho exigeix. Tanmateix, sí que és necessari que es faci constar el caràcter demanial o patrimonial del bé ([RDGSJFP de 27.1.2021](#)³).

4. DISCAPACITAT.

P. Escriitures (en general d'herència) en les quals incorporen sentència d'incapacitació, amb designació de tutor i acceptació del càrrec (perquè són anteriors a la Llei 8/2021 que va entrar en vigor el 3 setembre de 2021) malgrat l'escriptura s'hagi fet després de l'entrada en vigor.

En quins termes s'han de practicar aquestes inscripcions? Es demana que s'acrediti la inscripció del càrrec de tutor/curador en el Registre Civil?

R. En relació a la primera qüestió, s'entén que en el règim transitori continuen practicant-se i sí que s'exigeix en qualsevol cas la inscripció del càrrec en el Registre Civil (art.77, [RDGSJFP de 26.10.2021](#)⁴),. Es proposa com a fórmula per a la publicitat indicar que existeixen "situacions especials" amb relació al titular registral".

P. Una altra qüestió és si en l'actual llibre de situacions especials o mesures de suport (Llibre d'administració i disposició de béns), es fa constar la situació que sigui, si ho demana l'autoritat judicial o si ho fa l'interessat expressament per sí o mitjançant el curador amb facultats representatives, o es fa constar sempre.

R. Es tracta d'una qüestió dubtosa, doncs l'article 242 bis LH disposa en els seus apartats dos i tres que:

1. En el Llibre sobre administració i disposició de béns immobles als quals es refereix el número quart de l'article 2 seran objecte d'assentament les resolucions dictades en els expedients de declaració d'absència i defunció, les de concurs establertes en la legislació concursal, així com les altres resolucions i mesures previstes en les lleis que afectin a la lliure administració i disposició dels béns d'una persona. Podran ser objecte d'assentament també en aquest llibre les resolucions sobre persones amb discapacitat a les quals es refereix l'article 755.2 de la Llei d'Enjudiciament Civil.

2. L'assentament en el Llibre sobre administració i disposició de béns immobles expressarà les circumstàncies contingudes en la resolució corresponent. En el cas de les mesures de suport, l'assentament únicament expressarà l'existència i el contingut de

3 BOE núm. 37 de 12.2.2021.

4 BOE núm. 279, de 22.11.2021

les mesures.

Per tant, es dubta si és necessària o no la rogació registral o si només és possible la seva constància quan es determina així pel Jutjat. És una qüestió que queda oberta.

PALOMA TORRES. Sant Celoni

5. TEMpteig i retracte de llei 1/2015.

P. Es presenten dues escriptures de compravenda a favor de l'Ajuntament en exercici del dret de tempteig i retracte cedit per la Generalitat en Decret-Llei 1/2015, de 24 de març. Tanmateix, des del Registre no em resulta que aquestes finques estiguessin subjectes a aquest dret, no s'havien adquirit en procediment d'execució hipotecària o dació en pagament de deute amb garantia hipotecària. Es qualifica desfavorablement perquè han de seguir el procediment ordinari de compra de béns per l'Ajuntament. Problema: el titular que va vendre no vol anar a oferta pública. Quina actitud s'ha de seguir en aquests casos?

R. Es considera necessari que es tramiti l'oportú expedient de contractació administrativa, anul·lant l'acte administratiu en el seu cas.

ROSA MARIA DEL PILAR ROMERO PAYÁ. MANRESA 1.

6. EXPROPIACIÓ FORÇOSA.

P. L'Ajuntament de Manresa davant d'una nota de qualificació a una expropiació forçosa el titular registral de la qual ha mort, en entendre que el procediment hauria d'entendre's amb qui justifiqui ser el seu causahavent de conformitat amb l'article 32 del Reglament Hipotecari em presenta certificats de defunció del causant, del Registre General d'Actes d'Última Voluntat i un certificat de la DGRN (que jo no havia vist mai) indicant que no consta l'inici de tramitació de cap acta per a la declaració d'hereus. Això, unit a un escrit del Ministeri Fiscal dirigit a l'Ajuntament on manifesta que ja no seguirà en la tramitació del procediment, que haurà de consultar el Registre de darreres voluntats i el Registre d'Actes de notorietat de declaració d'hereus *abintestato* a fi d'esbrinar l'existència de possibles hereus. I en el cas d'inexistència de parents dins del quart grau de consanguinitat, insten a l'Administració autonòmica per a que succeeixi...

Sembla clar que l'Ajuntament és qui ha de tramitar els procediments a fi d'esbrinar l'existència d'hereus, però insisteixen que demanar una cosa així fa el procediment impossible. Hi ha cap opció viable?

R. La majoria considera que és necessària la seva tramitació, de conformitat amb l'article 5 de la LEF, per exigències del principi de tracte successiu. Així s'infereix de la doctrina de la DG ([RDGSJFP de 11.04.2019](#)⁵). Algun company apunta la possibilitat d'entendre limitada la qualificació pel que fa a la intervenció de l'herència jacent, com va assenyalar el TS en la [STS 9.9.2021](#), però la majoria considera que en tractar-se d'un document administratiu i tant més que amb el pronunciament del Ministeri Fiscal, s'ha de tramitar l'acta.

5 BOE núm. 103, de 30.4.2019

7. MEDIADOR CONCURSAL.

P. Si es presenta una acta de nomenament amb diligència de tancament de l'expedient per l'obertura del concurs, s'ha de cancel·lar?

R. S'entén que sí, per no originar una situació discordant entre els assentaments del Registre i a l'espera de la futura tramitació del concurs (articles 583 I SS TRLSC).

8. DISSOLUCIÓ DE CONDOMINI I SOCIETAT DE GUANYES.

P. Quina és la naturalesa de l'adquisició d'una dissolució de condomini per persona casada en règim de societat de guanyes?

R. Es considera de guany, sense perjudici del dret de reembors, de conformitat amb l'article 1346.4 CC i seguint la [RDGRN de 29.1.2013](#)⁶ i [30.6.2017](#)⁷.

9. NOVACIÓ D'HIPOTECA I HABITATGE HABITUAL.

P. En una escriptura anterior a la LCCI es fa constar que la finca està destinada a habitatge habitual. Ara, a la novació, s'indica que no ho és però no modifiquen expressament el pacte de venda extrajudicial. És exigible de conformitat amb l'article 21.3 i 129.2.b LH?

R. S'entén que, encara que formalment sí que és necessari, des del punt de vista material es pot considerar que s'està modificant el caràcter en tots els pactes als quals afecti. En aquest sentit, es pot tenir en compte la [RDGSJFP de 15.12.2021](#)⁸.

10. ADDICIÓ D'HERÈNCIA: 14 LH.

P. En una herència mor l'hereva instituïda, substituïda pels seus descendents i compareix la substituta, invocant una acta que no aporta. Però es dona la circumstància que aporten el testament en què es nomeni hereva com a filla única i l'escriptura d'acceptació d'herència de l'hereva. S'ha de sol·licitar aquesta acta o és suficient amb la documentació aportada?

R. S'entén que és suficient amb la documentació aportada, doncs la determinació de substituïts no solament es pot efectuar mitjançant aquesta acta sinó per mitjà d'altres documents fefaents (art.14 LH, [RDGRN de 2.11.2017](#)⁹) Si bé es comenta l'actitud restrictiva adoptada per la RDGSJFP.

V.4. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI D'11 DE MAIG DE 2022.

MARIA TENZA. BARCELONA 16

1. SÒLS CONTAMINATS.

P. Quins criteris apliqueu a la vista del pronunciament col·legial sobre la Llei 7/2022 de 8 abril de Sòls contaminats?

6 BOE núm. 49 de 26.2.2013

7 BOE núm. 176, de 25.7.2017

8 BOE núm. 312, de 29.12.2021

9 BOE núm. 290, de 29.11.2017

R. La majoria dels assistents considera que resulta excessiu aplicar-lo a totes les finques i solament ho consideren precis per a casos com ara finques rústiques, naus o solars. A més a més, s'entén per alguns que només procedeix per a transmissions oneroses, no gratuïtes, així com per a aportacions i declaracions d'obra nova. Aquesta interpretació restrictiva s'empara en la dicció de l'article 98 de la Llei que fa servir el terme "sòl", encara que amb posterioritat faci referència "a la finca". La [RDGSJFP de 13.04.2021¹⁰](#), a propòsit de la declaració de l'article 160.1 f considera que no és exigible aquella manifestació que no s'estableixi com a tal en la legislació.

MARÍAEELISA ANDRES. SANTA COLOMA DE FARNERS

2. CONCESSIONS ADMINISTRATIVES DE PLANTES SOLARS.

P. Inscripció de concessió administrativa, a favor d'una SCCL, atorgada per un Ajuntament per a la instal·lació de panells solars en 3 edificis municipals. Els béns municipals són demaniais ho certifica el secretari).

Es plantegen dues qüestions:

1a. Diferència si els béns municipals estan o no inscrits.

2a. Immatriculació de la concessió (arts. 301.1 RH i 206 LH). La seva georeferència (art. 9.b de la LH).

R. S'entén que pot immatricular-se la concessió administrativa sobre la base dels articles 301 RH i 206 de la Llei Hipotecària, però que no és necessària la georeferència. Diferent qüestió és que per immatricular les dues finques que no ho estan, s'exigeixi o que els panells solars estiguessin situats en el sòl, però aquí s'estima preferible aplicar la doctrina de la DG amb relació a la georeferència d'obres noves construïdes en exercici de drets de vol.

3. DILIGÈNCIES DE SUBSANACIÓ TELMÀTIQUES.

P. Quin tractament registral s'ha de donar a les diligències de subsanació telemàtiques (no incorporades posteriorment en la còpia paper), no estant ja vigent l'assentament de presentació.?

R. Per a alguns companys es pot diferenciar entre les errades de la còpia i els de la matriu, a fi i efecte d'exigir la presentació d'ambdues en el Registre (article 153 RN). Les possibles solucions són: o bé denegar-les i adjuntar-les per agilitat procedimental quan s'aporti la còpia física o telemàticament o bé entendre que hi ha rogació tàcita (articles 6 de la Llei Hipotecària) i tornar a presentar el document que ha caducat.

4. IRNR. ESTRANGER RESIDENT.

P. Si en una escriptura compareix un estranger resident a Espanya, ha d'acreditar el compliment dels requisits addicionals que estableix la legislació tributària o n'hi ha prou en fer aquesta declaració notarial sense necessitat d'un altre requisit, sense practicar per tant la nota marginal regulada per l'article 14.5 del RD 1776/2004, de 30 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de l'Impost de la Renda de No Residents?

¹⁰ BOE núm. 107, de 05.05.2021

R. La majoria opina que la manifestació abocada a l'escriptura pública és suficient per no practicar aquesta nota marginal, sense necessitat d'acreditar cap altre requisit.

MARTA LLORENTE. EL VENDRELL NÚM. 2

5. CONCURS: cancel·lació de la inscripció del concurs.

P. Operativitat de l'article 83LH, tenint en compte la RDGSJFP 19.6.2020. Una societat es disposa a vendre diverses finques en el foli de les quals em trobo inscripció de concurs de creditors, no de la titular actual sinó d'un titular anterior (hi ha hagut 2 ventes i una aportació pel mig).

La citada RDG disposa que "configurada la situació concursal com una situació que afecta entre d'altres, les facultats dispositives del deutor pot arribar-se a la conclusió, de que, fins que no surti del patrimoni del seu deutor per alienació complint els requisits legals, no podran extingir-se la referència a la situació concursal en què es troba el titular. Serà en el moment de practicar-se la inscripció de la transmissió o d'expedir-se certificació -una vegada verificada la transmissió- i sempre que s'hagin complert els requisits legals (siguin els requisits del conveni, del pla de liquidació, o concorrent autorització judicial quan sigui procedent, és a dir, una vegada complerts els requisits legals segons la fase concursal en què es trobi el deutor) quan puguin cancel·lar-se la referència a la situació concursal, o abans si s'ordena així judicialment".

Col·lisiona amb l'article 83LH? Podria cancel·lar-se en aquest cas el concurs sobre la base d'aquesta resolució sense necessitat de sol·licitar manament?

R. S'invoca en aquest cas la doctrina de la DG de què no es pot cancel·lar d'ofici la inscripció del concurs si no hi ha manament judicial a l'efecte ([RDGRN 13.12.2013](#), FD 3er,)¹¹ articles 465 i ss. TRLC 1/2020, de 5 de maig.), que s'empara en el principi de rogació registral.¹²

6. TUTELA ANTERIOR A LA LLEI 8/2021, de 2 de juny

P. Com donar redacció a assentaments sobre negocis jurídics on intervenen tutors en tant no s'hagi fet la conversió a la mesura de suport pertinent en el cas d'una herència de l'any 2020?.

R. Es considera que no es pot integrar la resolució judicial emprant els termes i conceptes de l'actual normativa amb relació a les mesures de suport quan la persona té limitades les facultats d'administració i disposició. A més a més, la legitimació i la capacitat és objecte de qualificació registral (article 18 de la Llei Hipotecària). En tot cas no s'ha de fer pública i s'ha d'eliminar convenientment de la publicitat expedida de forma literal, així com en les notes de qualificació desfavorables. Malgrat tot, una solució que també s'apunta és la que es dedueix de la DT Zona de la Llei 8/2021, que disposa "*Los tutores, curadores, con excepción de los curadores de los declarados pródigos, y defensores judiciales nombrados bajo el régimen de la legislación anterior ejercerán su cargo conforme a las disposiciones de esta Ley a partir de su entrada en vigor. A los tutores de las personas con discapacidad se les aplicarán las normas establecidas para los curadores representativos, a los curadores de los emancipados cuyos progenitores*

¹¹ BOE núm. 22 de 25.1.2014

¹² Veure BCNR núm.85 de 2021, Casos pràctics de Madrid (núm.126).

hubieran fallecido o estuvieran impedidos para el ejercicio de la asistencia prevenida por la ley y de los menores que hubieran obtenido el beneficio de la mayor edad se les aplicarán las normas establecidas para el defensor judicial del menor” A propòsit d'aquesta qüestió, es planteja a més que actualment la compareixença en els negocis jurídics serà la de la persona afectada i la persona que complementi la seva capacitat.

AMPARO CUESTA. BARCELONA NÚM. 20.
MARIA JOSÉ SANZ. ESPLUGUES DE LLOBREGAT.

7. VOL I COMPLEX IMMOBILIARI.

P. És possible que, en un complex immobiliari molt peculiar, en que el subsòl pertany, per quotes, a la Generalitat, ADIF i d'altres entitats, el sòl s'adjudiqui a l'Ajuntament, incloent el vol (no un dret de vol, sinó el vol tal qual), com a element privatiu, estant bé de domini públic en què, en el futur es podran construir edificis destinats al servei públic (centre educatiu)?

R. Una possible solució seria considerar el sòl com a finca i constituir un dret de subedificació amb relació a les quotes, integrant-les totes i el sòl en un complex immobiliari privat. La constitució del dret de vol no és una opció que estimi convenient l'Ajuntament per la seva temporalitat (trenta anys: article 567-2 lletra c) del Llibre V).

En aquest sentit la [RESOLUCIÓ JUS/1604/2011, de 26 de maig](#)¹³ assenyala que no és possible alterar els elements ni la realitat dels departaments privatis, com pugui ser l'exercici de dret de vol, si no existeix l'acord de tots els propietaris en el cas que no s'hagi previst expressament el supòsit en els estatuts i no es compleixin els requisits imposats per l'article 567.2 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, exigits pel principi d'especialitat registral a la seva vegada. Per això, es considera que es podria desafectar el vol perquè l'Ajuntament pogués constituir el dret de superfície. Tot seguit, es planteja si una concessió administrativa pot integrar-se en un complex immobiliari integrat per tres edificis i el subsòl, estant la resposta positiva la majoritària.

ANA JAMBRINA. BARCELONA NÚM.30.

8. LLEGAT: FACULTAT DEL LEGATARI DE PRENDRE POSSESSIÓ DE LA COSA LLEGADA.

P. És admissible la inscripció de l'adjudicació d'una legatària no autoritzada en el testament per a la seva presa de possessió sense intervenció de l'hereu instituït, emparant-se en què fa anys ja està en possessió de la mencionada finca?

R. Es considera que no és possible, doncs regeix l'article 427-22.3 del Llibre IV i no l'apartat quart del citat precepte. S'invoca per l'interessat la [STSJCAT 5/2011, de 31 de gener](#)¹⁴ però la majoria considera que encara que en seu judicial es pugui apreciar la concurrència de la possessió de fet, no dins del procediment registral, els mitjans del qual són limitats (article 18 de la Llei Hipotecària) i on la possessió de fet no té accés (article 5 de la LH, veure [SAP Barcelona, Secció Primera, de 28.6.2017](#)¹⁵). En el cas que l'hereu es negui a l'entrega, es podria acudir “*interpretatio*”.

13 DOGC núm. 5911 d' 1.7.2011

14 ECLI: ES:TSJCAT:2011:3

15 ECLI: ES:APB:2017:5510

V.5. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI 28 DE JUNY DE 2022**MARIA ELISA ANDRES ROMERO. SANTA COLOMA DE FARNERS****1. HERÈNCIA: REQUISITS DOCUMENTALS.****P.** Escritures de compravenda d'immobles adjudicada en pública subhasta notarial.

El causant en el testament va instituir hereus a parts iguals als hospitals Clinic i Germans Trias (les seves respectives Àrees d'Investigació i va imposar l'obligació de venda en subhasta. Accepten dos dels marmessors i renuncia l'altre. Accepten les dues hereves en 2021. Aquests documents no els aporten junt amb l'escriptura. A més a més, interpreten que la institució a favor de l'Hospital ho és a favor de la Fundació, ratificant-ho els marmessors. Afecta diversos Registres. Requisits documentals.

R. De conformitat amb els articles 14 de la Llei Hipotecària, 76 i següents del seu Reglament, es considera necessari exigir que acompanyin certificats de defunció i del RGAUV i les escriptures d'acceptació d'herència. S'estima suficient la interpretació que s'efectua de la institució d'hereu a favor de l'Hospital (article 421-6 Llibre IV). Tanmateix, els assistents discrepen sobre la necessitat d'exigir, existint judici de suficiència de conformitat amb l'article 98 de la LMFAOS, les escriptures d'acceptació i repudiació dels càrrecs dels marmessors, doncs alguns assistents ho consideren precís i d'altres no.

2. GEOREFERÈNCIA I DESCRIPCIÓ DE LA RESTA.

P. Com es realitza la descripció de la resta de finca matriu i la seva georeferència a la vista de la [Resolució de 12 de maig de 2022 \(Registre de Girona-1\)](#) en la que la DG fa un repàs de la seva doctrina en matèria de BG?

R. Atenent del Fonament de Dret quart d'aquesta RDG, es considera necessària la base gràfica per descriure la resta. Només exclou que existeixin causes objectives (FD2º.4), i això es desconeix si queda a criteri de l'interessat o del registrador. Un exemple pot ser el d'existència d'un litigi entre els confrontants. El problema que es genera amb aquests supòsits vénen generats per l'existència de segregacions no inscrites que creen nuclis de població no permesos.

ESTER SAIS RE. SABADELL 6**3. INTERPRETACIÓ DE L'EXTINCIÓ I CANCELACIÓ REGISTRAL D'UN CONTRACTE D'ARRENDAMENT**

P. Es presenta escriptura d'elevació a públic de contracte d'arrendament, amb les següents clàusules referents a la durada i a la cancel·lació:

a) En la durada s'estipula que "el contracte d'arrendament tindrà una durada inicial de 5 anys concedint addicionalment la part arrendadora a l'arrendatària, "intuitu personae" el dret de successives pròrroques anuals, forçoses i obligatòries, amb caràcter vitalici, que operaran automàtica, successiva i inexorablement cada una d'elles llevat de que l'arrendatària renuncia expressament a la pròrroga amb una antelació de tres mesos, o bé fins a la defunció d'ella o fins que l'habitatge deixi de servir a la seva necessitat d'habitatge habitual."

b) I pel que fa a la cancel·lació pacten “per a la futura cancel·lació registral del contracte d’arrendament, serà suficient l’aportació, bé del certificat de defunció de l’arrendatària o bé del certificat d’empadronament en un altre domicili o bé el document signat per ambdues parts de resolució contractual, el qual serà signat davant de notari i les despeses notariales i registrals del qual seran pagades per l’arrendatària.

R. La primera clàusula es considera lícita, a l’empara de l’autonomia de la voluntat. Tanmateix, pel que fa a la cancel·lació, sembla necessària la millor determinació de la forma documental que ha de revestir, doncs ofereix dubte el supòsit de presentació del certificat d’empadronament: per a uns assistents, s’està atorgant un consentiment previ a la cancel·lació per la seva simple presentació, de manera anàloga a les condicions resolutòries, però d’altres consideren que no és una forma apta per demostrar que l’habitatge ha deixat d’ésser habitual i exigirien una acta que incorporés més proves.

4. NOTA MARGINAL AMB REFERÈNCIA ALS SÒLS CONTAMINATS.

P. Han de constar en la publicitat de la finca les successives notes marginals o solament l’última amb relació a la declaració prevista per a les activitats potencialment contaminant en l’article 98.3 de la Llei 7/2022 de 8 d’abril?

R. De conformitat amb l’article 98.3 de la Llei 7/2022, *Les persones físiques o jurídiques propietàries de finques estan obligades, amb motiu de la transmissió de qualsevol dret real sobre els mateixos, a declarar en el títol en què es formalitzi la transmissió si s’ha realitzat o no a la finca transmesa alguna activitat potencialment contaminant del sòl. La mencionada declaració serà objecte de nota marginal en el Registre de la Propietat. Aquesta manifestació sobre activitats potencialment contaminants haurà de realitzar-se també pel propietari a les declaracions d’obra nova per qualsevol títol. Aquest apartat serà també d’aplicació a les operacions d’aportació de finques i assignació de parcel·les resultants en les actuacions d’execució urbanística.* El Col·legi només estableix la seva exigibilitat. La discussió se centra en si és precís fer-lo constar en la publicitat o no. Per a alguns assistents sí, però solament de l’última. Per a altres, no passa de ser una mera manifestació que no ha de reflectir-se en la publicitat, ja que seria necessària una declaració administrativa com a títol habilitant. A propòsit d’aquest cas, es comenta l’abast de l’exigència: hi ha qui no ho aplica en transmissions gratuïtes, hi ha qui sí per a les donacions, qui entén que no arriba a les dissolucions de condomini i qui sí, qui solament ho aplica en solars... En qualsevol cas, es considera precís que la manifestació sigui precisa, sense que sigui suficient manifestar que s’ignora.

5. EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA I DECLARACIÓ DE L’ARRENDAMENT.

P. En un manament i decret d’adjudicació resulta que “de l’actuat en les presents interlocutòries no pot certificar-se l’existència o inexistència d’arrendataris o ocupants de la finca objecte d’adjudicació”. S’acompanya acta de requeriment de la que resulta que la finca es troba ocupada encara que es desconeix la identitat i títol de l’ocupant i se li requereix per a la presentació del seu títol i que pugui exercir el dret previst en l’article 25 de la LAU. De la mencionada acta resulten 3 diligències fent-se constar a cadascuna que el Notari s’ha personat en el domicili del requeriment (la finca executada) sense que ningú no hagi atès les seves trucades. És suficient als efectes de l’article 25 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre?

R. En el Fonament de Dret Sisè de la [Resolució de 8 de novembre de 2012](#) no considera suficient la manifestació que no pugui certificar-se si existeixen o no llogaters, Sentència de Tribunal Suprem de 16/12/2009. Així, resolucions de dates 10 de juliol de 2013; 15 de novembre de 2016 (Fonaments de Dret Cinquè) i de [14 de setembre de 2018](#) (FD Tercer). En aquest últim cas, la Direcció General es pronuncia sobre un supòsit en el qual constava en el manament l'existència d'arrendataris amb dret a ocupar la finca, exigint la notificació també. En aquest cas, com sigui que s'han practicat ambdues diligències, s'entén coberta la mencionada exigibilitat.

PALOMA TORRES AMATE. SANT CELONI

6. ESCRIPTURA D'ELEVACIÓ A PÚBLIC DE CONTRACTE. REBEL·LIA.

P. En una escriptura de 2008, s'eleva a públic un contracte de venda de 1976. Compareix el Jutge elevat a públic. La finca no està ben determinada al procedir d'una segregació de dues possibles finques confrontants i així s'indica en el document judicial. A més a més, es dicta en rebel·lia i no s'estableix si han transcorregut els terminis d'audiència al rebel. Quins requisits s'han d'exigir?

R. S'ha d'exigir que intervingui o bé un administrador judicial o bé un interessat en l'herència degudament legitimat segons el Tribunal ([RDGSJFP de 25 d'octubre de 2021](#))¹⁶. La simple compareixença del Jutge no supleix la necessitat d'acreditar que han transcorregut els terminis d'audiència al rebel, malgrat algun pronunciament aïllat de la DG, doncs és doctrina reiterada la seva exigibilitat ([RDGSJFP de 23 novembre de 2021](#))¹⁷. D'altra banda, la falta d'identificació de finca no es pot suplir en l'escriptura, doncs així es va fer constar ja en la sentència.

ROSA ANA ARCHILLA ANDRÉS. GIRONA 1.

7. GEOREFERÈNCIA

P. En una finca consta una cabuda de 3552,80 metres quadrats i ara es pretén que es faci constar que en mesura 2758,77. Existeixen segregacions i una expropiació no inscrites. A més a més, s'està a punt de reparcel·lar i es troba gravada amb una servitud. Se sol·licita per la via de l'article 201.3 lletra b). Com s'ha de procedir ja que tramitar l'expedient regulat per l'article 199 de la Llei Hipotecària suposaria desinscriure superfície? .

R. En aquest cas, es coincideix en què cal tramitar un expedient de l'article 199 de la Llei Hipotecària, al qual s'acompanyi una base gràfica, doncs excedeix dels límits previstos per l'article 201 perquè sigui una simple rectificació de superfície. La diferència de metres quadrats quedaria en la finca matriu. Pel que fa a la servitud, s'ha de declarar la seva compatibilitat amb la nova reordenació de finques de conformitat amb l'article 8 del RD 1093/1997, de 4 de juliol.

16 BOE núm.279, de 22.11.2021, FD 5

17 BOE núm.294, de 09.12.2021

8. PROPIETAT HORITZONTAL TOMBADA EN FINQUES RÚSTIQUES.

P. En una escriptura dues cases es divideixen horitzontalment en règim de propietat horitzontal tombada i s'assignen l'ús exclusiu d'una part del terreny. Tenen llicència. És precisa l'autorització de la Conselleria d'Agricultura?

R. S'entén per la majoria que sí que és precisa l'autorització encara que compti amb la preceptiva llicència de segregació (article 80 RD 1093/1997, de 4 de juliol, [RDGRN de 27 de novembre de 2012](#))¹⁸.

VI.

***ACTUALIDAD
PARLAMENTARIA***

María Isabel de la Iglesia Monje

VI.1. PROYECTOS DE LEY

1. Proyecto de Ley Orgánica por la que se establecen normas que faciliten el uso de información financiera y de otro tipo para la prevención, detección, investigación o enjuiciamiento de infracciones penales. (121/000099)

Presentado el 13/04/2022 , calificado el 19/04/2022

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Interior Enmiendas

Tipo de tramitación: Urgente

Comisión competente: Comisión de Interior

Plazos: Hasta: 04/05/2022 (18:00) Ampliación de enmiendas al articulado

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Interior Enmiendas desde 22/04/2022

Exposición de motivos

I

La lucha contra cualquier forma grave de delincuencia, en particular, contra el fraude financiero, el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, constituye una prioridad para la Unión Europea. En consecuencia, facilitar el intercambio y el acceso a los datos financieros resulta imprescindible al objeto de prevenir, detectar, investigar o enjuiciar, no solo la comisión de estas acciones delictivas, sino también, respecto de otros delitos de especial gravedad.

No en vano, el modelo actual de acceso y de intercambio de información financiera es lento en comparación con el ágil ritmo con que los fondos pueden transferirse internacionalmente, dado que obtener información financiera requiere demasiado tiempo y ralentiza las investigaciones y las actuaciones judiciales.

Sin embargo, conviene recordar que el hecho de facilitar el acceso a la información financiera se compadece con la protección del derecho a la intimidad de los ciudadanos, reconocido y protegido en el artículo 18.4 de la Constitución al prever que 'la ley limitará el uso de la informática para garantizar el honor y la intimidad personal y familiar de los ciudadanos y el pleno ejercicio de sus derechos'. La protección de los datos personales se reconoce, igualmente, en el artículo 8 del Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y las Libertades Fundamentales hecho en Roma el 4 de noviembre de 1950 y en el artículo 16.1 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.

Por su parte, el Tribunal Constitucional en la sentencia 292/2000, de 30 de noviembre, declara la existencia del derecho fundamental a la protección de datos, ya abordado en la sentencia 254/1993, de 20 de julio, pero en este caso, la novedad estriba en reconocer el derecho fundamental a la protección de datos de carácter personal como una categoría autónoma y distinta del clásico derecho a la intimidad, desde una amplia perspectiva de la noción de vida privada.

Este pronunciamiento coincidió en el tiempo con varias Resoluciones del Tribunal Europeo de Derechos Humanos que entienden la protección de datos como un derecho fundamental autónomo, permitiendo a su titular disponer y controlar sus propios datos

personales. Este derecho significa, en la práctica, que los ciudadanos tienen la facultad de consentir la recogida, la obtención y el acceso a los datos personales, su posterior almacenamiento y tratamiento, así como su uso por un tercero, ya sea el Estado o un particular.

II

La correcta comprensión del sentido último de esta ley requiere conocer el contexto normativo europeo, que ha evolucionado hacia un marco más sólido y coherente al objeto de reforzar la seguridad, mejorar el enjuiciamiento de los delitos financieros, luchar contra el blanqueo de capitales y prevenir los delitos fiscales en los Estados miembros.

Cabe mencionar, como el antecedente más lejano, la Directiva 91/308/CEE del Consejo, de 10 de junio de 1991, relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales. Posteriormente, se adoptó la Decisión 2000/642/JAI, de 17 de octubre de 2000, relativa a las disposiciones de cooperación entre las unidades de información financiera de los Estados miembros para el intercambio de información.

La segunda Directiva 2001/97/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de diciembre de 2001, por la que se modificó la Directiva 91/308/CEE del Consejo, de 10 de junio de 1991, amplió el concepto de delito, incluyendo una noción más extensa de blanqueo que comprende la posesión y transferencia de bienes a sabiendas de que proceden de cualquier actividad delictiva. La tercera Directiva 2005/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de octubre de 2005, relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales y para la financiación del terrorismo, se completó con la Decisión 2007/845/JAI del Consejo, de 6 de diciembre de 2007, sobre la cooperación entre los organismos de recuperación de activos de los Estados miembros en el ámbito de seguimiento y la identificación de productos del delitos o de otros bienes relacionados con el delito.

Más próxima en el tiempo, se aprobó la Directiva (UE) 2015/849 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 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 se modifica el Reglamento (UE) 648/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, y se derogan la Directiva 2005/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y la Directiva 2006/70/CE de la Comisión (IV Directiva antiblanqueo).

Esa Directiva se incorporó al ordenamiento jurídico español mediante el Real Decreto-ley 11/2018, de 31 de agosto, de transposición de directivas en materia de protección de los compromisos por pensiones con los trabajadores, prevención del blanqueo de capitales y requisitos de entrada y residencia de nacionales de países terceros y por el que se modifica la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y que modificó la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

A continuación, se adoptó la Directiva (UE) 2018/843 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, por la que se modifica la Directiva (UE) 2015/849 relativa a la prevención de la utilización del sistema financiero para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, y por la que se modifican las Directivas 2009/138/

CE y 2013/36/UE (V Directiva antiblanqueo).

Esa Directiva impulsó la coordinación y colaboración, a todos los niveles, de las Unidades de Inteligencia Financiera (UIF) de los Estados miembros, tanto entre ellas como entre las UIF y las entidades obligadas. A este respecto, cabe recordar que las mencionadas UIF se encargan de recoger y analizar la información que reciben con el objetivo de establecer vínculos entre las transacciones sospechosas y la actividad delictiva subyacente, a fin de prevenir y luchar contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.

La regulación trae causa de los atentados terroristas en París y Bruselas, que amenazaron la paz y la seguridad de la Unión Europea, al tiempo que obligaron a fortalecer la lucha contra la financiación del terrorismo. La Directiva se transpuso en nuestro ordenamiento jurídico mediante el Real Decreto-ley 7/2021, de 27 de abril, de transposición de directivas de la Unión Europea en las materias de competencia, prevención del blanqueo de capitales, entidades de crédito, telecomunicaciones, medidas tributarias, prevención y reparación de daños medioambientales, desplazamiento de trabajadores en la prestación de servicios transnacionales y defensa de los consumidores.

III

Por último, se aprobó la Directiva (UE) 2019/1153 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, por la que se establecen normas destinadas a facilitar el uso de información financiera y de otro tipo para la prevención, detección, investigación o enjuiciamiento de infracciones penales y por la que se deroga la Decisión 2000/642/JAI del Consejo, objeto de transposición por esta ley. La Directiva forma parte de la Agenda Europea de Seguridad adoptada en 2015 que reclamaba la adopción de medidas adicionales con el propósito de desarticular la delincuencia grave y organizada, toda vez que se inscribe en el correspondiente Plan de acción para reforzar la lucha contra la financiación del terrorismo.

La Directiva se articula como un instrumento jurídico independiente y específico que permite un acceso directo e inmediato a los registros centralizados de cuentas bancarias y de pagos. En España, ese registro se denomina Fichero de Titularidades Financieras, al que pueden acceder las autoridades competentes a efectos de prevención, detección, investigación o enjuiciamiento de infracciones penales, así como también, los organismos de recuperación de activos.

Este Fichero contiene los datos identificativos (nombre y apellidos o denominación social y el tipo y número de documento identificativo) de los titulares o, en su caso, de representantes o autorizados, así como de cualquier otra persona con poderes de disposición; además, incluirá el tipo de cuenta o depósito y la fecha de apertura y cancelación. No obstante, se advierte que el Fichero de Titularidades Financieras no contiene ninguna información acerca de saldos y movimientos, sino exclusivamente la identificación del producto financiero, de la entidad crédito en la que está y de los titulares y autorizados de la cuenta.

El acceso a esa información de manera directa e inmediata y en el marco de una cooperación leal y rápida, se entiende como indispensable para alcanzar el éxito de una

investigación penal acerca de un delito considerado como grave. En efecto, la dificultad de acceder a determinada información financiera constituye un obstáculo para la investigación de delitos graves, y también entorpece la desarticulación de tramas terroristas o la localización e inmovilización de los ingresos procedentes de actividades delictivas.

Interesa poner de relieve que numerosas investigaciones llegan a un punto muerto, precisamente, ante la imposibilidad de acceder de forma oportuna, exacta y completa a los datos financieros relevantes.

Con carácter previo a la aprobación de la Directiva, la mayor parte de las autoridades competentes en la Unión Europea carecían de acceso directo a la información almacenada en los registros centralizados de cuentas bancarias o en sistemas de recuperación de datos, respecto de la identidad de los titulares de cuentas bancarias. En la práctica, esta dificultad en el acceso provocaba retrasos significativos, susceptibles de afectar a las investigaciones penales.

Con el propósito de abordar esta situación, la Directiva (UE) 2019/1153 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, prevé el acceso directo de las autoridades competentes a los registros nacionales centralizados de cuentas bancarias o a los sistemas de recuperación de datos. En paralelo, se autorizará el acceso indirecto a la Agencia de la Unión Europea para la Cooperación Policial (Europol) a través de las unidades nacionales de los Estados miembros. Si bien Europol no lleva a cabo investigaciones penales, sí que apoya las acciones de los Estados miembros.

A tenor de todo lo expuesto, resulta crucial reforzar la seguridad, mejorar el enjuiciamiento de los delitos financieros, luchar contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, así como prevenir los delitos fiscales. Para alcanzar este fin urge mejorar el acceso a la información por parte, no solo de las UIF, sino también de las autoridades públicas responsables de la prevención, detección, investigación o enjuiciamiento de delitos graves, así como potenciar su capacidad para llevar a cabo investigaciones financieras y mejorar la cooperación. La realidad reveló que las UIF de los Estados miembros contaban con diferentes grados de acceso a las bases de datos, lo que se traducía en un insuficiente intercambio de información entre los servicios policiales y judiciales y las propias UIF. En definitiva, se trata de reforzar la cooperación policial y judicial penal.

En España, las funciones propias de la UIF son asumidas por el Servicio Ejecutivo de la Comisión de Prevención del Blanqueo de Capitales e Infracciones Monetarias (en adelante, Servicio Ejecutivo de la Comisión), responsable de analizar la información financiera y remitir un informe de inteligencia financiera a las autoridades designadas, si apreciara la existencia de indicios o certezas de blanqueo de capitales, delitos subyacentes conexos o financiación del terrorismo.

Dado el carácter sensible de los datos financieros, debe establecerse, de manera específica, el tipo y alcance de la información susceptible de intercambio para lograr un equilibrio entre la eficiencia y la protección de los datos personales. Para ello, se estará a lo dispuesto en la Ley Orgánica 7/2021, de 26 de mayo, de protección de datos personales tratados para fines de prevención, detección, investigación y enjuiciamiento de infracciones penales y de ejecución de sanciones penales; en el Reglamento (UE)

2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento General de Protección de Datos); en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; y en la Ley 10/2010, de 28 de abril.

De este modo, la ley complementa el régimen de acceso a la información financiera y del intercambio de información en la lucha contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo; con la novedad de que ya no estará circunscrito solamente a esta esfera de actuación, sino que se ve ampliado al ámbito de la prevención, detección, investigación y enjuiciamiento de infracciones penales graves.

Esta nueva perspectiva obedece a que la Directiva (UE) 2019/1153 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, no desplaza ni sustituye la acción de las Directivas antiblanqueo, sino que se sitúa en paralelo a las mismas, a fin de mejorar el acceso y el intercambio de información financiera; en rigor, las Directivas antiblanqueo se basan en la regulación del Mercado Interior, mientras que la Directiva objeto de transposición se centra en reforzar la cooperación policial y judicial penal.

IV

La ley se estructura a lo largo de cuatro capítulos, en 14 artículos, tres disposiciones adicionales y ocho finales.

El capítulo I regula las disposiciones y obligaciones generales destinadas a facilitar el acceso a la información financiera contenida en el Fichero de Titularidades Financieras bajo el amparo de la protección de las libertades públicas y los derechos fundamentales.

Asimismo, se facilita el acceso a la información de las autoridades competentes por parte del Servicio Ejecutivo de la Comisión, en su condición de UIF para la prevención y la lucha contra el blanqueo de capitales, los delitos subyacentes conexos y la financiación del terrorismo.

Del mismo modo, este capítulo recoge las definiciones a los efectos de esta ley, cobrando especial relevancia el concepto de 'delitos graves' en base al anexo I del Reglamento (UE) 2016/794 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2016, relativo a la Agencia de la Unión Europea para la Cooperación Policial (Europol).

Por último, se precisa que las autoridades competentes para acceder y consultar el Fichero de Titularidades Financieras, sin perjuicio de las incluidas en el artículo 43.3 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, son: los Jueces y Tribunales del orden jurisdiccional penal; el Ministerio Fiscal; la Fiscalía Europea; las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado; las Policías Autonómicas con competencias estatutariamente asumidas para la investigación de delitos graves; la Oficina de Gestión y Recuperación de Activos del Ministerio de Justicia; las oficinas de recuperación de activos designadas por España de conformidad con la Decisión 2007/845/JAI, de 6 de diciembre de 2007; y la Dirección Adjunta de Vigilancia Aduanera de la Agencia Estatal de Administración Tributaria. Es-

tas autoridades lo serán en el ejercicio de sus competencias en materia de prevención, detección, investigación o enjuiciamiento de infracciones penales graves, puesto que son estas las finalidades del uso de la información financiera que establece la Directiva objeto de transposición.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 46.1 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, también podrán solicitar y recibir información financiera o análisis financieros del Servicio Ejecutivo de la Comisión: el Ministerio Fiscal; la Fiscalía Europea; las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, y las Policías Autonómicas con competencias estatutariamente asumidas para la investigación de delitos graves; además de los Jueces y Tribunales del orden jurisdiccional penal; la Dirección Adjunta de Vigilancia Aduanera de la Agencia Estatal de Administración Tributaria; así como la Oficina de Gestión y Recuperación de Activos del Ministerio de Justicia y las oficinas de recuperación de activos designadas por España.

En el capítulo II se establecen las medidas que permiten a las autoridades competentes acceder a la información contenida en el Fichero de Titularidades Financieras y su intercambio. El acceso o la consulta de esa información conlleva la existencia de un registro pormenorizado de los accesos (fecha, hora, número de referencia del expediente nacional, entre otros).

En cuanto al capítulo III, relativo al intercambio de información, se abordan las solicitudes de información de las autoridades competentes a la UIF, lo que significa que el Servicio Ejecutivo de la Comisión responderá a aquellas solicitudes de información financiera que obren en su poder. No obstante, no estará obligado a responder cuando concurren circunstancias que perjudiquen las investigaciones o los análisis en curso.

Paralelamente, el Servicio Ejecutivo de la Comisión, junto con las autoridades competentes, responderá a las solicitudes de naturaleza policial a la mayor brevedad posible, y antes de las 72 horas en caso de información financiera. Cuando las solicitudes requieran o se refieran a análisis financieros, se responderán a la mayor brevedad posible.

Concluye este capítulo regulando el intercambio de información financiera y análisis del Servicio Ejecutivo de la Comisión con las autoridades competentes de otros Estados miembros de la Unión Europea y con Europol. Esta regulación responde a la necesidad de un intercambio más eficaz de información y de una coordinación más estrecha entre las autoridades nacionales a escala transfronteriza.

El capítulo IV establece una serie de disposiciones complementarias relativas al tratamiento de datos personales derivadas de la aplicación de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de la Ley Orgánica 7/2021, de 26 de mayo, así como del Reglamento General de Protección de Datos y de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, que adapta el Reglamento en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos.

En cuanto a las disposiciones, la adicional primera establece el régimen del Centro Nacional de Inteligencia; la segunda pone de relieve la ausencia de incremento de gasto público; y la tercera concreta ciertos aspectos del acceso al Registro Común de Datos de Identidad de la Unión Europea en aplicación de los Reglamentos europeos de inte-

roperabilidad en el ámbito de la cooperación policial y judicial, el asilo y la migración. Por su parte, las ocho finales incorporan la reforma de la Ley 10/2010, de 28 de abril, en cuanto al acceso al Fichero de Titularidades Financieras; la modificación de la Ley 8/2011, de 28 de abril, por la que se establecen medidas para la protección de las infraestructuras críticas respecto a la colaboración de los operadores críticos; así como la modificación de la Ley Orgánica 7/2021, de 26 de mayo, en cuanto a su régimen sancionador.

Asimismo, se recoge la naturaleza de ley orgánica; el título competencial; la habilitación para el desarrollo reglamentario; la incorporación al Derecho interno de la Directiva (UE) 2019/1153 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019; y la entrada en vigor de la ley.

Entre las cuestiones más relevantes de esta ley destaca la supresión de la previa autorización judicial o del Ministerio Fiscal para acceder al Fichero de Titularidades Financieras, tal y como se recogía en el artículo 43.3 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, con el fin de garantizar un acceso directo e inmediato, en los términos expresamente previstos por la Directiva. Ese mismo artículo creó el citado Fichero, operativo desde el 6 de mayo de 2016, entendido como un registro centralizado de cuentas bancarias en el que se encuentran millones de cuentas y depósitos.

En realidad, el Fichero de Titularidades Financieras contiene los datos identificativos de los titulares de las cuentas. No incluye información acerca de saldos ni movimientos (ingresos o transferencias), sino que únicamente permite acceder a la identificación del producto financiero, de la entidad de crédito y de los titulares y autorizados de la cuenta o producto. En el supuesto de requerir un acceso más allá de estos datos, las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad solicitarán previa autorización judicial o del Ministerio Fiscal.

En definitiva, el acceso al Fichero proporciona una foto estática, sin información alguna que revele la capacidad económica de las personas afectadas; si bien se trata de información sensible, de ahí que tanto la Directiva como esta ley aludan a la necesidad de un acceso proporcionado y dentro del concepto de 'intimidad económica' que maneja nuestra jurisprudencia. De este modo, el ordenamiento jurídico español se inscribe en la misma realidad jurídica que el resto de los Estados miembros de la Unión Europea.

V

En la elaboración de esta ley se han observado los principios de buena regulación exigidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En primer lugar, se trata de una norma necesaria, dado que la transposición de la Directiva (UE) 2019/1153 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, exige una ley de carácter orgánico, al afectar la norma comunitaria a un derecho fundamental reconocido en el artículo 18 de la Constitución, y por imperativo del artículo 81 de la misma.

En este sentido, el artículo 18 de la Constitución dispone que se garantiza la intimidad personal y familiar y la propia imagen, así como el secreto de las comunicaciones, ade-

más de advertir de que sólo una ley podrá limitar el uso de la informática para preservar el honor y la intimidad personal y familiar de los ciudadanos y el pleno ejercicio de sus derechos.

El principio de necesidad está estrechamente vinculado al de seguridad jurídica, en cuanto a la materia objeto de regulación, puesto que la transposición de la citada Directiva se lleva a cabo mediante una ley orgánica. Por lo que la tramitación e integración en el ordenamiento jurídico goza de las garantías que amparan las normas de esta naturaleza.

Respecto al principio de proporcionalidad, esta ley contempla las garantías necesarias para que el acceso a la información financiera sea proporcional, oportuno, mínimo y suficiente, a fin de cumplir con los objetivos que se persiguen, es decir, la prevención, detección, investigación o enjuiciamiento de infracciones penales graves. El acceso a la información financiera está sujeto a los principios que rigen todo tratamiento de datos personales, de resultas, se exige que no sean tratados para fines distintos de los establecidos en la norma.

Se cumple, también, con el principio de transparencia, puesto que esta ley ha sido sometida a los correspondientes trámites de participación pública, esto es, el de consulta pública previa y el de audiencia e información pública.

En la tramitación, además de los diversos Ministerios concernidos por razón de la materia, han emitido informe la Agencia Española de Protección de Datos, el Consejo Fiscal y el Consejo General del Poder Judicial. Asimismo, ha sido objeto de dictamen por parte del Consejo de Estado.

Por último, la ley se dicta al amparo de la regla 29.^a del artículo 149.1 de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de seguridad pública.

2. Proyecto de Ley Orgánica de eficiencia organizativa del servicio público de Justicia, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, para la implantación de los Tribunales de Instancia y las Oficinas de Justicia en los municipios. (121/000098)

Presentado el 13/04/2022 , calificado el 19/04/2022

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Justicia Enmiendas

Tipo de tramitación: Normal

Comisión competente: Comisión de Justicia

Plazos: Hasta: 11/05/2022 (18:00) De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Justicia Enmiendas desde 22/04/2022

Exposición de motivos

I

La Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, fue la primera norma que, con carácter general, recogía las exigencias estatutarias en materia de organización

judicial tras la promulgación de la Constitución de 1978. Esta ley orgánica sustituyó a la hasta entonces vigente Ley provisional sobre organización del Poder Judicial, de 18 de septiembre de 1870, permitiendo la evolución de una organización, entonces anclada en una España decimonónica, hacia un verdadero Estado Social y Democrático de Derecho, propia de la organización política de una Nación que ya se identificaba como una sociedad democrática avanzada.

Han pasado, pues, más de 35 años desde que aquella norma viniera a revolucionar el modelo organizativo que se proyectaba sobre la organización territorial del Poder Judicial, incluyendo relevantes modificaciones, algunas derivadas de la configuración territorial del Estado en comunidades autónomas. Esta organización territorial se estructuraba, a efectos judiciales, en municipios, partidos, provincias y comunidades autónomas, permitiendo definir los ámbitos de actuación para el ejercicio de la potestad jurisdiccional. Así, salvo los órganos cuya potestad se extendía a todo el territorio nacional, la planta quedaba establecida en Juzgados de Paz, de Primera Instancia e Instrucción, de lo Contencioso-Administrativo, de lo Social, de Vigilancia Penitenciaria y de Menores, Audiencias Provinciales y Tribunales Superiores de Justicia.

En sus más de siete lustros de vigencia, la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial ha sido objeto de numerosas reformas que, en general, no han cambiado de un modo sustancial la organización de los tribunales en lo referente a su planta y demarcación. Una de las más significativas vino de la mano de la Ley Orgánica 7/1988, de 28 de diciembre, de los Juzgados de lo Penal, y por la que se modifican diversos preceptos de las Leyes Orgánica del Poder Judicial y de Enjuiciamiento Criminal, que incluyó a esta clase de órganos entre los que componen aquella planta.

Sin embargo, estas reformas apenas han modificado la estructura de la organización de los tribunales, manteniendo la división territorial desde el municipio, como elemento básico, hasta llegar a las comunidades autónomas. Además, en esa organización siempre se ha partido de considerar a los juzgados, órganos unipersonales, el primer escalón de acceso a la Justicia para la ciudadanía, trasladando la existencia de los tribunales, como entes colegiados de organización y enjuiciamiento, al nivel provincial o superior.

Pero este modelo de organización judicial basado en el tradicional juzgado unipersonal, que ya estaba presente en el siglo XIX, respondía a las necesidades de una sociedad que, a la sazón, podía describirse como esencialmente agraria, dispersa, poco comunicada y con grandes limitaciones de movilidad que nada tiene que ver con la sociedad española de hoy.

Actualmente, la mayor complejidad de las relaciones sociales y económicas y el importante incremento de la litigiosidad plantean nuevas exigencias en la organización de la Administración de Justicia. Además, se ha producido un avance espectacular en el campo de las tecnologías de la información y comunicación, así como en las infraestructuras de transporte que permiten una mayor movilidad y la concentración de población y servicios en torno a núcleos urbanos, por lo que el modelo tradicional de Juzgado unipersonal ha ido quedándose obsoleto.

La organización judicial tradicional ha provocado, con el paso del tiempo, una serie de

disfunciones en el ámbito de la Administración de Justicia, como pueden ser la falta de especialización de los juzgados; la proliferación de órganos con idéntica competencia en cada partido judicial, conllevando una innecesaria dispersión de medios y esfuerzo; el favorecimiento de la justicia interina y no profesional; y las desigualdades en la carga de trabajo y en el tiempo de resolución de asuntos, entre otras.

Es por ello que la racionalización del modelo y la búsqueda de la eficiencia aconsejan que el primer nivel de organización judicial opere de forma colegiada, como también ocurre en las demás instancias judiciales, en la misma línea que otros países de nuestro entorno democrático. Es importante destacar que el modelo de los Tribunales de Instancia es un sistema de organización colegiada que no altera el ejercicio de la función jurisdiccional ni las competencias de los órganos de enjuiciamiento unipersonales.

Valorando el encaje constitucional del nuevo modelo organizativo, como considera el Consejo de Estado en el dictamen emitido en relación con el presente texto, se concluye que las prescripciones contenidas en los artículos 117 y 122 de la Constitución Española se aplican a todos los órganos judiciales, con independencia de su carácter y configuración unipersonal o colegiada. En estos preceptos se refleja la estructura organizativa de la Administración de Justicia española en aquel momento, integrada por Juzgados y Tribunales. De este modo, el Consejo de Estado interpreta que 'las proclamaciones de los artículos 117 y 122 de la Constitución Española no tienen el alcance de crear una garantía institucional de que el primer escalón de la tutela judicial deba articularse a través de órganos judiciales unipersonales e independientes, por contraposición al ejercicio colegiado de la potestad jurisdiccional en las instancias superiores'.

II

La presente ley acomete la reforma organizativa de la Administración de Justicia en todos sus ámbitos, mediante la creación y constitución de los Tribunales de Instancia y la evolución de los Juzgados de Paz a modernas Oficinas de Justicia en los municipios. La ley regula, de manera complementaria, la conclusión de los trabajos de desarrollo e implantación de una Oficina judicial adaptada a esta nueva organización judicial y a las Oficinas de Justicia en los municipios que se constituyan.

Eficiencia organizativa concurre en aquella estructura que, optimizando los recursos disponibles, se muestra apta para la obtención de sus objetivos. De todas las cualidades que aportan valor a una organización eficiente, la ley se concentra en tres de ellas: la especialización, la homogeneidad y la capacidad organizativa.

La reforma profundiza en la especialización de los órganos judiciales, así como en la adecuación de los medios personales y materiales que les apoyan en el cumplimiento de los cometidos derivados de la función jurisdiccional.

También desarrolla instrumentos que permiten una mayor homogeneidad de las prácticas y comportamientos de los órganos judiciales y de las oficinas judiciales, que implicará mayor previsibilidad, accesibilidad y proximidad, aportando seguridad y confianza a la ciudadanía y a los y las profesionales que se relacionan con la Administración de Justicia.

La reforma insiste en un modelo que favorece el desenvolvimiento de la capacidad organizativa del sistema de Justicia, entendida como cualidad de la organización judicial y de las oficinas judiciales para adaptar de forma flexible su respuesta a las necesidades cambiantes de la sociedad.

III

Ya en la IX Legislatura se puso en marcha la modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, para la creación de los Tribunales de Instancia, iniciativa que decayó con ocasión de la disolución de las Cámaras y la convocatoria de elecciones generales.

Posteriormente, en el año 2012, se retomó de nuevo la reforma de la organización territorial judicial que en 2014 desembocó en un Anteproyecto de Ley Orgánica del Poder Judicial en la cual se insistía en la creación de los Tribunales de Instancia. Sin embargo, esta propuesta tampoco prosperó.

Es evidente que, a pesar de que tales proyectos no salieron adelante, no se ha perdido, a lo largo de los años, el interés en las expectativas que esta reforma ofrece.

El modelo de organización judicial basado en el tradicional juzgado unipersonal, hoy está condicionando las posibilidades de lograr un servicio público de Justicia más eficiente. La respuesta a las necesidades surgidas por el incremento de la litigiosidad y la consiguiente carga de los juzgados y tribunales ha sido siempre el establecimiento de nuevos órganos judiciales y de medidas de refuerzo. Sin embargo, estos aumentos en la dotación de medios personales y materiales no han dado el fruto esperado, al menos no en proporción a las inversiones realizadas.

Ese continuo incremento de la creación de órganos judiciales, sin intervención simultánea sobre su organización, ha supuesto una multiplicación de órganos con idéntica competencia y la misma inversión en medios en cada uno de ellos, con independencia de las necesidades reales de la carga de trabajo que deben atender. Ello ha favorecido, a su vez, la justicia no profesional, para poder cubrir de manera inmediata necesidades inaplazables y que no admitían la espera a los mecanismos ordinarios de provisión.

El actual contexto de crisis sanitaria y económica exige una Administración de Justicia fuerte y capaz de afrontar los retos que plantea nuestra sociedad.

Por todo ello, la presente ley afronta la transformación de los Juzgados en Tribunales de Instancia, con el apoyo de unas Oficinas judiciales que hoy se redefinen y reestructuran en unidades procesales de tramitación y en servicios comunes.

El establecimiento de los Tribunales de Instancia simplifica el acceso a la Justicia. Existirá un único tribunal asistido por una única organización que le dará soporte, la Oficina judicial, y no existirán ya juzgados con su propia forma de funcionamiento. Esta organización judicial y los mecanismos de interrelación que la ley establece entre el Tribunal de Instancia y la Oficina judicial que le presta apoyo permitirán la corrección de las disfunciones derivadas de las diferentes formas de proceder en aspectos puramente organizativos y procedimentales. Se potencia así la accesibilidad y la confianza de los

usuarios y las usuarias en el sistema de Justicia.

Por otro lado, el desarrollo de las nuevas tecnologías y su alto grado de implantación en la Administración de Justicia, tras la decidida apuesta del Ministerio de Justicia, del Consejo General del Poder Judicial y de las comunidades autónomas por incorporar estos avances a la estructura judicial y a la organización de las oficinas, ofrece innumerables medios y posibilidades organizativas que no existían hace escasos años.

Los órganos judiciales disponen de herramientas informáticas muy desarrolladas que han permitido la evolución de las formas de documentación, gestión y tramitación del procedimiento, transitando del expediente en papel al expediente judicial electrónico. También se dispone de sistemas de gestión procesal que permiten la gestión y tramitación digital de los procedimientos, haciendo posible la comunicación telemática, tanto interna entre los jueces, las juezas y la Oficina judicial, como externa entre oficinas judiciales, profesionales, otras Administraciones y ciudadanía. Por último, existen otras herramientas digitales en vías de desarrollo y perfeccionamiento, como son las que harán posible una intermediación digital plena y segura que acercará la Justicia a todos.

IV

Para ofrecer una Justicia más próxima y sostenible, que aproveche los beneficios de los desarrollos operados en el ámbito de las nuevas tecnologías, se aborda también la evolución de los Juzgados de Paz los cuales fueron creados por el Real Decreto de 22 de octubre de 1855 al establecer que 'En todos los pueblos de la Monarquía en que haya Ayuntamientos, habrá Juez de Paz, cuyas atribuciones serán las que se determinan en la ley de enjuiciamiento civil, publicada con esta misma fecha'.

Así, los jueces de Paz fueron concebidos por la primera Ley de Enjuiciamiento Civil española con la finalidad de asumir las competencias jurisdiccionales que, hasta ese momento, desempeñaban los Alcaldes.

Desde su creación, los jueces de Paz han tenido la función de extender la Administración de Justicia en todos los territorios y, por ende, ser parte de la articulación del Estado especialmente en las zonas rurales. La evolución del contexto social y de la Justicia han llevado a que los jueces y las juezas de Paz hayan perdido progresivamente la mayor parte de sus competencias. Éstas se regulan en el artículo 100 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, limitándose en este momento a tres aspectos. En primer lugar, en el ámbito civil al conocimiento en primera instancia de los asuntos de cuantía no superior a 90 euros, que de acuerdo a las estadísticas son residuales. En segundo, al cumplimiento de exhortos para realizar actos de comunicación, que van a reducirse notablemente con la transformación digital que se está implantando en la Administración de Justicia. Y, por último, la participación en el Registro Civil, que se ha visto completamente afectada con la entrada en vigor de la Ley 20/2011, de 21 de julio, que lo regula.

Si bien su función, tal y como se planteó en el siglo XIX, ha quedado muy reducida, la necesidad de mantener el acceso a la Administración de Justicia y de disponer de servicios en todo el territorio, sigue estando vigente, especialmente en un momento en que el riesgo de despoblación de algunas zonas rurales es elevado y se requiere

aumentar los servicios de la Administración. Con esta ley se pretende dar respuesta a esta necesidad desde el contexto social actual evolucionando los instrumentos de la Administración de Justicia.

Para ello se va a crear la Oficina de Justicia en el municipio, que es una estructura administrativa que se nutre de las actuales secretarías de los Juzgados de Paz. Esta oficina, no sólo mantendrá los actuales servicios, sino que los ampliará, aumentando su catálogo de gestiones dentro de la Administración de Justicia y acercándola a todos los municipios. La Oficina de Justicia en el municipio cumple, desde otra perspectiva, la función social que la Justicia de paz ha tenido durante tanto tiempo, adaptando el servicio y sustituye a los Juzgados de Paz, cuya figura desaparece del ordenamiento. Así, la Justicia de paz, que ha tenido un papel fundamental como punto de contacto de la Administración de Justicia en el ámbito local durante casi dos siglos, da paso a una nueva estructura que da respuesta a la misma necesidad, pero de manera más ajustada a las actuales demandas sociales.

De esta manera se completa la estructura organizativa encaminada a garantizar un servicio público de Justicia de calidad, siendo fundamental la mejora en la gestión de los recursos humanos y materiales que se aplican para ofrecer nuevos y mejores servicios a las personas que habitan en los municipios menos poblados a través de una atención más próxima y cercana.

Por ello, constituye un objetivo de esta reforma evitar que quienes se encuentran en estos municipios tengan que desplazarse a las capitales para realizar aquellas gestiones ante la Administración que actualmente tienen que llevar a cabo presencialmente, dotando a estas Oficinas de Justicia de los medios tecnológicos necesarios para la práctica de actos procesales y la intervención en los mismos a distancia.

Se cosechan aquí los beneficios de los avances tecnológicos de los últimos años, tales como el expediente judicial electrónico, la digitalización de las oficinas judiciales, el desarrollo de las tecnologías de la comunicación y de la información, la experiencia acumulada tras el desarrollo de la prestación del servicio de forma telemática, que facilitarán el acceso de la ciudadanía a los expedientes judiciales o su participación en actuaciones procesales. Todo ello se conjuga con el trabajo deslocalizado para personal funcionario o profesionales, por lo que son medidas que redundan, no solo en la eficacia y el ahorro de costes, sino que tienen un gran impacto sobre la huella ecológica al evitar un gran número de desplazamientos a los Tribunales.

V

La ley se estructura en un artículo único, una disposición adicional, ocho disposiciones transitorias y cinco disposiciones finales.

El artículo único modifica la Ley Orgánica 6/1985, del Poder Judicial, en dos ámbitos fundamentales, por un lado, la creación de los Tribunales de Instancia y el Tribunal Central del Instancia y, por otro, la creación y constitución de las Oficinas de Justicia en los municipios.

Los Tribunales de Instancia y el Tribunal Central de Instancia se configuran como ór-

ganos judiciales colegiados, desde el punto de vista organizativo. Se integran así en la relación de Tribunales del artículo 26 a los que atribuye el ejercicio de la potestad jurisdiccional, quedando suprimida toda referencia a los Juzgados en el Título Preliminar y estableciendo en la disposición adicional única que cualquier mención que se haga a estos en el resto del articulado se entenderá realizada a los Tribunales o a los jueces, las juezas, los magistrados y las magistradas que sirven en ellos.

En el artículo 74 se han suprimido las referencias al conocimiento que las Salas de lo Contencioso-Administrativo de los Tribunales Superiores de Justicia tenían atribuidas en relación con los recursos de casación para la unificación de doctrina y de casación en interés de la ley, que desaparecieron con la reforma operada por Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio.

El artículo 84 prevé la existencia de un Tribunal de Instancia en cada partido judicial y su estructura mínima. Así, estará integrado por una Sección Única, de Civil y de Instrucción, mientras que en los supuestos previstos en la Ley 38/1988, de 28 de diciembre, de Demarcación y de Planta Judicial, el Tribunal de Instancia se integrará por una Sección Civil y otra Sección de Instrucción.

Además, la ley prevé que los Tribunales de Instancia puedan estar integrados por Secciones de Familia, de lo Mercantil, de Violencia sobre la Mujer, de Enjuiciamiento Penal, de Menores, de Vigilancia Penitenciaria, de lo Contencioso-Administrativo y de lo Social, regulando el ámbito territorial al que extenderán su jurisdicción cada una de las Secciones, su estructura, su composición y sus competencias.

Pero, al margen de la creación de estas Secciones especializadas, se mantiene la posibilidad de que en cualquiera de las Secciones de los Tribunales de Instancia se especialicen también algunas plazas para el conocimiento de determinadas clases de asuntos o las ejecuciones propias del orden jurisdiccional de que se trate.

Otras modificaciones destacables de la ley afectantes a los órganos judiciales son las operadas en materia de competencias atribuidas por razón de la materia a determinados órganos unipersonales, que se producen en tres ámbitos, el civil, el mercantil y el civil especializado en materia de familia.

Así, a fin de armonizar los artículos 85 y 87 con la Directiva (UE) 2019/1023 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, sobre marcos de reestructuración preventiva, exoneración de deudas e inhabilitaciones y sobre medidas para aumentar la eficiencia de los procedimientos de reestructuración, insolvencia y exoneración de deudas, y por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1132, pendiente de trasposición, se ha optado por suprimir el número 6 del artículo 85, en la nueva redacción dada al mismo. Ello repercute sobre la competencia objetiva de los actuales Juzgados de lo Mercantil o Juzgados de Primera instancia con competencias en materia mercantil -futuras Secciones de lo Mercantil o jueces y juezas mercantiles especializados/as del Tribunal de Instancia-, atribuyéndoles el conocimiento de todo tipo de procedimientos concursales, también los concursos de persona natural no empresario, cuyo conocimiento correspondía hasta el momento a los Juzgados de Primera Instancia.

El artículo 86 enumera las competencias atribuidas a las Secciones de Familia y a Jue-

ces civiles especializados en esta materia. En atención a la diversidad de competencias asumidas por los actuales Juzgados de Familia y por jueces especializados en esta materia, se ha optado por homogeneizarlas en este precepto. En la Disposición transitoria séptima se establece el régimen transitorio que operará una vez haya sido constituido el Tribunal de Instancia, garantizando así que, a partir de ese momento, todos los jueces y las juezas especializados en materia de familia y todas las Secciones de Familia asuman idénticas competencias.

La ley incluye la posibilidad de que la instrucción de un determinado proceso penal o el conocimiento en primera instancia de un procedimiento de cualquier orden jurisdiccional corresponda conjuntamente a tres jueces, juezas, magistrados o magistradas del Tribunal de Instancia.

Seguidamente, la ley modifica la rúbrica del Capítulo IV del Título III del Libro II que queda redactada 'De la Presidencia de los Tribunales de Instancia y de sus Secciones, Presidencia del Tribunal Central de Instancia y de sus Secciones, y de las Juntas de Jueces y Juezas', regulando en este capítulo cuestiones que afectan al aspecto organizativo interno de los Tribunales de Instancia y del Tribunal Central de Instancia.

Cada Tribunal de Instancia estará integrado por la Presidencia del Tribunal de Instancia y los jueces, las juezas, los magistrados y las magistradas que desarrollen su actividad jurisdiccional en los mismos. También existirá una Presidencia de Sección cuando en la misma existan ocho o más plazas judiciales, siempre que en el Tribunal de Instancia hubiere dos o más Secciones y el número total de plazas judiciales del Tribunal sea igual o superior a doce.

La ley regula en el artículo 166 el nombramiento del juez, la jueza, el magistrado o la magistrada que ostentará la Presidencia del Tribunal de Instancia y establece el período de ejercicio del cargo, su renovación y la posible liberación del trabajo que les corresponda realizar en el orden jurisdiccional respectivo.

También regula el nombramiento de quienes deban ostentar las Presidencias de Sección y contempla la elección del juez, jueza, magistrado o magistrada que ostente la Presidencia del Tribunal Central de Instancia y de quienes ejerzan la Presidencia de sus Secciones.

El artículo 168 detalla las funciones que corresponden a la Presidencia del Tribunal de Instancia y a la Presidencia de Sección, entre las que destacan las de coordinación y organizativas dirigidas a garantizar la buena marcha del tribunal y las de promover la unificación de prácticas y criterios.

Los artículos 169 y 170 regulan, respectivamente, la Junta de Jueces y Juezas del Tribunal de Instancia y la Junta de Jueces y Juezas de Sección y los pormenores relativos a su constitución y ámbito de actuación.

Como complemento de lo anterior, el apartado 4 del artículo 264 prevé la posibilidad de que la Junta de Jueces y Juezas de Sección del Tribunal de Instancia se reúna para el examen y valoración de criterios cuando los jueces, las juezas, los magistrados y las magistradas que la integren sostuvieren en sus Resoluciones diversidad de criterios in-

terpretativos en la aplicación de la ley en asuntos sustancialmente iguales.

Se introduce en el artículo 167, como novedad, la publicidad de las normas predeterminadas por las que se rija el reparto de asuntos entre los jueces, las juezas, los magistrados y las magistradas de los Tribunales de Instancia. Además, este artículo contempla la facultad de la Presidencia del Tribunal de Instancia de proponer el nombramiento de los jueces, las juezas, los magistrados y las magistradas a que se refiere el apartado 6 del artículo 84 cuando concurren las circunstancias que detalla.

Los artículos 210, 211 y 212 adaptan a la nueva organización judicial el régimen de las sustituciones voluntarias entre jueces, juezas, magistrados y magistradas, el régimen legal subsidiario, la prórroga de jurisdicción y la provisión de plazas.

Otras modificaciones relevantes que afectan a la actividad de los órganos jurisdiccionales son las incluidas en los artículos 182, 183 y 248.

Se modifican los artículos 182 y 183 para establecer la inhabilidad procesal del periodo que media entre los días 24 de diciembre y 6 de enero de cada año judicial con el fin de compatibilizar los principios de seguridad jurídica, el derecho de defensa y los derechos de los y las profesionales que se relacionan con la Administración de Justicia, concretamente, el derecho al descanso y a la conciliación de la vida personal, familiar y laboral en dicho periodo.

Esta medida no supone la paralización de la actividad en los órganos y oficinas judiciales, que continuarán prestando el servicio público, afectando especialmente al cómputo procesal de los plazos, que se verá interrumpido y que se reanudará inmediatamente después del transcurso de este periodo. El precepto deja a salvo la posibilidad de habilitación de estos días en los términos previstos en la legislación orgánica y en las leyes procesales.

También se modifica el artículo 248, para darle una redacción armonizada con la regulación prevista en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, respecto de la forma de las Resoluciones judiciales.

VI

Junto a la creación de los Tribunales de Instancia, el objeto principal del artículo único de esta ley es la creación y constitución de las Oficinas de Justicia en los municipios. Por ello se incluye en la Ley Orgánica 6/1985, del Poder Judicial, un nuevo Capítulo IV del Título I del Libro V, bajo la rúbrica 'De las Oficinas de Justicia en los municipios', integrado por tres artículos.

El artículo 439 ter define las Oficinas de Justicia en los municipios como aquellas unidades no integradas en la Oficina judicial del partido judicial que se constituyen en el ámbito de la organización de la Administración de Justicia para la prestación de servicios a la ciudadanía de los respectivos municipios. Además, regula los aspectos relativos a su dotación y la gestión de sus instalaciones, medios instrumentales y otros medios necesarios para el desarrollo de sus funciones.

El artículo 439 quáter enumera los servicios que se prestarán desde estas Oficinas de Justicia en los municipios, con una amplitud muy superior a los desarrollados en la actualidad por los Juzgados de Paz.

Así, además de asumir, como hasta el momento, la práctica de los actos de comunicación procesal que deban entenderse con quienes residan en el municipio, estas oficinas prestarán, entre otros, servicios de colaboración con el Registro Civil y con las unidades de medios adecuados de solución de controversias y de gestión de solicitudes de la ciudadanía relacionadas con la Administración de Justicia.

También facilitarán la 'deslocalización' del trabajo de tribunales y oficinas judiciales, posibilitando que parte de sus integrantes presten sus servicios de forma telemática desde Oficinas más próximas a sus lugares de residencia, favoreciendo con ello la conciliación familiar y laboral, la sostenibilidad y la protección del medio ambiente.

Por último, el artículo 439 quinquies dispone que los puestos de trabajo de estas Oficinas se cubrirán por personal de los Cuerpos de funcionarios y funcionarias al servicio de la Administración de Justicia, con la posibilidad de que también se incluya personal de otras Administraciones Públicas, en atención a los diferentes servicios que se prestarán desde las mismas y conforme se disponga en las correspondientes relaciones de puestos de trabajo.

VII

Se introduce como novedad que, para garantizar la coordinación y cooperación entre Administraciones con competencias asumidas en materia de Justicia, estas deberán impulsar la cooperación para garantizar la mejora continua en la Administración de Justicia fijando estándares de calidad homogéneos en todo el Estado.

A tal fin, se prevé que mediante convenios de colaboración u otros instrumentos de colaboración y cooperación interadministrativa de los contemplados en la legislación vigente, se puedan articular estructuras para la definición, ejecución y seguimiento de proyectos comunes y compartidos entre las distintas Administraciones con competencias en materia de Justicia. Con el mismo objetivo se establecerán cauces que permitan la participación de los Consejos Profesionales que desarrollan sus funciones, principalmente, en relación con la Administración de Justicia.

VIII

Como complemento de estas modificaciones que afectan a la organización de los órganos judiciales y a la planta judicial, la ley redefine la Oficina judicial, estableciendo en el artículo 436 que su actividad se desarrollará a través de las unidades procesales de tramitación y los servicios procesales que se determinen.

La unidad procesal de tramitación realizará funciones de ordenación del procedimiento y asistirá directamente a jueces, juezas, magistrados y magistradas en el ejercicio de las funciones que les son propias.

Esta unidad procesal estará dirigida por un letrado o una letrada de la Administración

de Justicia a quien la ley atribuye la dirección técnico-procesal y coordinación de los letrados y las letradas que la integran.

A fin de flexibilizar su funcionalidad y adaptación a cada órgano judicial, esta unidad procesal podrá subdividirse en áreas para facilitar el ejercicio de la función jurisdiccional.

Junto a estas unidades de tramitación que prestarán apoyo a los órganos judiciales, se mantiene la regulación de los servicios comunes procesales, que también se podrán subdividir en áreas, si bien en estos servicios no realizarán funciones de ordenación del procedimiento.

Se ha añadido en el artículo 438, dentro de las funciones asignadas a los servicios comunes procesales, las relativas a la prestación de auxilio judicial en el marco de la cooperación jurídica internacional y las relacionadas con los medios adecuados de solución de controversias.

Esta ley, con la vocación de extender un modelo de Oficina judicial adaptada a la nueva organización judicial y a todos los tribunales, incluye en el artículo 521 como centros de destino la unidad procesal de tramitación del Tribunal Supremo, las de la Audiencia Nacional y del Tribunal Central de Instancia, de cada uno de los Tribunales Superiores de Justicia y el conjunto de unidades procesales de tramitación que, sin estar comprendidas en las anteriores, radiquen en un mismo municipio.

Al enumerar las especificaciones que deben contener las relaciones de puestos de trabajo se incluye una nueva definición de ubicación del puesto de trabajo. Esta definición, permite su desvinculación del lugar físico en el que se presten los servicios y da luz verde a los puestos de trabajo deslocalizados. Además, se incluye como especificación de las relaciones de puestos de trabajo de la Oficina judicial la identificación de los puestos cuya actividad sea compatible en distintas unidades de la misma, y de aquellos cuya actividad sea compatible con la de las Oficinas del Registro Civil o las Oficinas de Justicia en los municipios.

En los artículos 476, 477 y 478 se redefinen algunas de las funciones encomendadas al personal de la Administración de Justicia para acomodarlas a la prestación de servicios en las Oficinas de Justicia en los municipios.

Los artículos 464 y 466 modifican la intervención del Consejo del Secretariado en el proceso de elección de Secretarios y Secretarías de Gobierno y Secretarios y Secretarías Coordinadores o Coordinadoras, dando a aquel órgano consultivo mayor participación en estos procesos, al emitir informe previo en el primer caso y ser oído en el segundo, sobre la idoneidad de todas las candidaturas.

IX

La parte final se estructura en una disposición adicional única, ocho disposiciones transitorias y cinco disposiciones finales.

Se ha optado por mantener las denominaciones de los órganos unipersonales en leyes

procesales y en otras normas que puedan contenerlas, si bien la disposición adicional única establece una cláusula general para que, una vez que los Tribunales de Instancia se hayan constituido, las menciones genéricas que todavía se hacen en la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, a los juzgados y tribunales se entiendan referidas a estos últimos o bien a los jueces, las juezas, los magistrados y las magistradas que sirven en ellos. La misma disposición adicional única prevé también que las menciones a los órganos unipersonales contenidas en las distintas leyes de nuestro ordenamiento jurídico se entiendan realizadas a las diferentes Secciones de los Tribunales de Instancia.

La disposición transitoria primera regula la constitución de los Tribunales de Instancia y el régimen transitorio derivado de la misma. Esta constitución se establece en varias fases que afectarán a los diversos órganos unipersonales y, dado que esta se prolongará en el tiempo, se determina la vigencia del régimen de organización anterior a la entrada en vigor de esta ley en los juzgados unipersonales hasta el establecimiento de los Tribunales de Instancia y su transformación en las Secciones que los integran.

La disposición transitoria segunda regula la constitución del Tribunal Central de Instancia y el régimen transitorio derivado de esta constitución.

La disposición transitoria tercera prevé que los jueces Decanos y las juezas Decanas pasen a ostentar la Presidencia de los Tribunales de Instancia, así como que el juez Decano o la jueza Decana de los Juzgados Centrales pase a ejercer la Presidencia del Tribunal Central de Instancia una vez que se hayan constituido dichos Tribunales en su respectivo ámbito.

La disposición transitoria cuarta determina la fecha máxima en que debe estar implantada la Oficina judicial en los Tribunales de Instancia y establece el régimen supletorio para el caso de que, llegada aquella fecha, los trabajos de desarrollo e implantación de la Oficina judicial no hubieren finalizado. Para este supuesto, se prevé la transformación de las plantillas de Juzgados en relaciones de puestos de trabajo de la Oficina judicial, integrándose en unidades procesales de tramitación que, además de prestar apoyo a los tribunales, asumirán funciones de ordenación del proceso y de ejecución. Asimismo, se prevé el régimen aplicable en el caso de que ya existan relaciones de puestos de trabajo aprobadas.

La disposición transitoria quinta regula la implantación de las Oficinas de Justicia en los municipios.

La disposición transitoria sexta establece el régimen transitorio derivado del cese de los jueces de Paz, la prórroga de jurisdicción del juez o de la jueza de Paz para el dictado de Resoluciones definitivas pendientes y el régimen de los asuntos pendientes de tramitación.

La disposición transitoria séptima contiene el régimen transitorio de los procesos de familia una vez constituido el Tribunal de Instancia.

La disposición transitoria octava determina el régimen transitorio relativo a los secretarios y las secretarias de la Junta Electoral de Zona y la Junta Electoral Provincial.

La disposición final primera modifica la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General determinando los letrados y las letradas de la Administración de Justicia que serán Secretarios o Secretarías de la Junta Electoral Provincial y de la Junta Electoral de Zona.

La disposición final segunda, dividida en dieciocho apartados, afronta la reforma de la Ley 38/1988, de 28 de diciembre, de Demarcación y de Planta Judicial, para adaptarla a la nueva organización judicial, dejando sin contenido aquellos artículos que ya no resultan de aplicación por haberse agotado la situación que regulan.

Por último, las disposiciones finales tercera, cuarta y quinta contienen el título competencial, el rango normativo y las previsiones sobre la entrada en vigor de la norma.

En la elaboración de esta ley se han observado los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, exigidos por el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En efecto, en primer lugar, se trata de una norma necesaria, ya que constituye el instrumento idóneo y el único posible para alcanzar el objetivo de conseguir una reforma de la organización judicial y de la oficina que le sirve de apoyo con el objetivo de que su funcionamiento como servicio público se produzca en condiciones de eficiencia organizativa.

Por lo que respecta al principio de seguridad jurídica, se introduce un sistema coherente, de tal manera que las novedades que se implantan para conseguir una organización judicial y administrativa más eficiente permiten la consolidación de un sistema de Justicia más accesible, cercano, sostenible y ágil y tienen su reflejo en todas las normas orgánicas afectadas y en aquellas otras que las desarrollan, generando así un marco normativo integrado y claro.

En cuanto al principio de proporcionalidad, se introduce la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos perseguidos de eficiencia organizativa del servicio público de Justicia.

Se cumple también el principio de transparencia. Esta norma ha sido sometida a los correspondientes trámites de participación pública, esto es, el de consulta pública previa y el de audiencia e información pública.

3. Proyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de Justicia. (121/000097)

Presentado el 13/04/2022 , calificado el 19/04/2022

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Justicia Enmiendas

Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena

Comisión competente: Comisión de Justicia

Plazos: Hasta: 11/05/2022 (18:00) De enmiendas

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Justicia Enmiendas desde 22/04/2022

Exposición de motivos

I

El sistema de Justicia de nuestro país, que da soporte al ejercicio de la potestad jurisdiccional, padece desde hace décadas de insuficiencias estructurales, algunas de las cuales, sin justificación, que han dificultado que ocupe plenamente el lugar que merece en una sociedad avanzada. No hay duda de que en algunos puntos del sistema puede haber déficit de recursos que haya que corregir, pero no parece que esta sea la causa principal de nuestros problemas crónicos, derivados más bien de la escasa eficiencia de las soluciones que sucesivamente se han ido implantando para reforzar la Administración de Justicia como servicio público.

Ello solo es así cuando se considera de esta manera, cuando la Justicia se percibe por la ciudadanía como algo propio, como algo cercano, eficaz, entendible y relativamente rápido. Con palabras del constitucionalismo moderno, este servicio público precisa de legitimidad social tanto como de eficiencia. Legitimidad como grado de confianza y credibilidad que el sistema de Justicia debe tener para nuestra ciudadanía; y eficiencia como capacidad del sistema para producir respuestas eficaces y efectivas.

Se trata, por tanto, de afianzar que el acceso a la justicia suponga la consolidación de derechos y garantías de los ciudadanos y ciudadanas; que su funcionamiento como servicio público se produzca en condiciones de eficiencia operativa; y que la transformación digital de nuestra sociedad reciba traslado correlativo en la Administración de Justicia.

En unos momentos en los que la sociedad ha sufrido el impacto de una crisis en el ámbito de la sanidad que ha hecho temblar las seguridades y los derechos que estaban ya consolidados, con un impacto en la economía, en la vida social y en la vida empresarial de gran magnitud y en pleno desarrollo de la sociedad tecnológica, es necesario además adaptar las estructuras de la Justicia.

Primero, para poder hacer frente a las dificultades en el desenvolvimiento normal de los juzgados y tribunales; después, para poder superar el enorme reto de ofrecer un servicio público eficiente y justo a la ciudadanía; y, finalmente, para incorporar los valores, de solidaridad y de humanismo entre los que la Justicia es la espina dorsal y el elemento imprescindible de la paz social. En este contexto, también es responsabilidad de la ciudadanía contribuir a la sostenibilidad del servicio público de Justicia.

Si, tal como se establece constitucionalmente, la justicia emana del pueblo, la ley ha de propiciar e impulsar la participación de la ciudadanía en el sistema de Justicia. Ya se hace en el ámbito penal con la institución del jurado, y es conveniente también abrir la justicia civil, social -e inmediatamente después la contencioso-administrativa a los ciudadanos para que se sientan protagonistas de sus propios problemas y asuman de forma responsable la solución más adecuada de los mismos, especialmente en determinados casos en los que es imprescindible buscar soluciones pactadas que garanticen, en lo posible, la paz social y la convivencia.

A dicha situación se añade la necesidad coyuntural de introducir mecanismos eficientes

que resultan imprescindibles para acoger el previsible incremento de la litigiosidad en los próximos tiempos y para recuperar el pulso de la actividad judicial, al compás de la recuperación económica y social tras la terminación del estado de alarma declarado como consecuencia de la pandemia COVID-19, sin perjuicio de las reformas en las leyes procesales que se introducen en el presente texto legal como medidas de agilización de los procedimientos en los distintos órdenes jurisdiccionales, vinculadas en alguna ocasión a las correlativas y necesarias modificaciones en leyes sustantivas.

Dichas medidas de agilización procesal se introducen básicamente en la Ley de Enjuiciamiento Criminal, aprobada por el Real Decreto de 14 de septiembre de 1882; en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; en la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la Jurisdicción Social; y en la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria.

La aprobación de la Ley de eficiencia procesal se enmarca dentro del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, constituyendo el hito CID 152 de la Medida C11. R2 Reforma para el impulso del Estado de Derecho y eficiencia del Servicio Público de la Justicia, cuyo cumplimiento está previsto para el cuarto trimestre de 2022. En este sentido, la parte expositiva de la Council Implementation Decision (CID) señala que se debe aprobar, a más tardar el 31 de diciembre de 2022, 'la Ley de eficiencia procesal, a fin de acortar la duración de los procedimientos en todas las jurisdicciones, preservando al mismo tiempo las garantías procesales de los ciudadanos, así como el establecimiento de medios alternativos adecuados de solución de controversias'.

II

El Título I de la ley contiene un gran bloque de reformas, concretamente las que se refieren a la inserción en nuestro ordenamiento jurídico, al lado de la propia jurisdicción, de otros medios adecuados de solución de controversias en vía no jurisdiccional, como medida que, más allá de la coyuntura de ralentización inicial y previsible incremento posterior de la litigiosidad como consecuencia de la pandemia y la declaración del estado de alarma, se considera imprescindible para la consolidación de un servicio público de Justicia sostenible.

Dejando clara la indiscutible importancia constitucional del ejercicio de la potestad jurisdiccional por los Jueces y Tribunales, con la introducción de estos mecanismos, ya consolidados en el derecho comparado, se cumple la máxima de la Ilustración y del proceso codificador: que antes de entrar en el templo de la Justicia, se ha de pasar por el templo de la concordia. En efecto, se trata de potenciar la negociación entre las partes, directamente o ante un tercero neutral, partiendo de la base de que estos medios reducen el conflicto social, evitan la sobrecarga de los tribunales y pueden ser igualmente adecuados para la solución de la inmensa mayoría de las controversias en materia civil y mercantil.

El servicio público de Justicia debe ser capaz de ofrecer a la ciudadanía la vía más adecuada para gestionar su problema. En unos casos será la vía exclusivamente judicial, pero en muchos otros será la vía consensual la que ofrezca la mejor opción. La elección del medio más adecuado de solución de controversias aporta calidad a la Justicia y re-

porta satisfacción a los ciudadanos y ciudadanas. En este contexto cobran importancia las razones de las partes para construir soluciones dialogadas en espacios compartidos.

Con los métodos alternativos o adecuados de solución de controversias se incrementa el protagonismo de las profesiones jurídicas, especialmente por el papel negociador de la abogacía que se garantiza en todo caso, pero también de los procuradores y procuradoras de los tribunales, las personas profesionales de la mediación, los graduados y graduadas sociales, los notarios y notarias y los registradores y registradoras de la propiedad, amén de otros muchos profesionales.

Especialmente se toma en consideración que el Código Deontológico de la Abogacía Española establece como prioritaria, y característica de la actuación profesional, la función de la concordia, junto a la obligación de procurar el arreglo entre las partes. El propio Estatuto General de la Abogacía Española aprobado por Real Decreto 135/2021, de 2 de marzo, define el contenido de esta profesión como la actividad de asesoramiento, consejo y defensa de derechos e intereses públicos y privados, mediante la aplicación de la ciencia y la técnica jurídicas, en orden a dos objetivos que plasma en pie de igualdad: la concordia y la efectividad de los derechos y libertades fundamentales.

Por estas razones resulta oportuno, ante el exponencial incremento de la litigiosidad, fomentar tal modo de proceder habitual de la abogacía contemplando que dicha actividad negociadora sea debidamente remunerada, incluso en los casos en los que se intervenga por designación en el turno de oficio, y con la introducción de un catálogo de mecanismos de negociación asistida, abierto a cualquier otro método eficaz, que sea subsidiario de la actividad negociadora directa que ya se practica tradicionalmente por la abogacía.

Siendo claro, como hemos dicho, que la potestad jurisdiccional corresponde exclusivamente a los juzgados y tribunales, la Justicia no es únicamente la 'administración de la justicia contenciosa'. Es todo un sistema que se enmarca dentro del movimiento de lo que la filosofía del derecho denomina la justicia deliberativa, que no es monopolio de los cuerpos judiciales ni de la abogacía, sino que pertenece a toda la sociedad civil. Los colegios profesionales cumplen de esta forma una función de servicio a la ciudadanía, albergando en el seno de sus instituciones mecanismos de solución de controversias, promoviendo y facilitando el diálogo social y, a la vez, fortaleciendo el importante papel que desempeñan en una sociedad democrática avanzada.

Se debe recuperar la capacidad negociadora de las partes, con la introducción de mecanismos que rompan la dinámica de la confrontación y la crispación que invade en nuestros tiempos las relaciones sociales. Para ello es necesario introducir medidas eficaces que no se degraden ni transformen en meros requisitos burocráticos. Con este fin se ha de potenciar la mediación en todas sus formas e introducir otros mecanismos de acreditada experiencia en el derecho comparado.

La Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, que incorporó al ordenamiento español la Directiva 2008/52/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, sobre ciertos aspectos de la mediación en asuntos civiles y mercantiles, así como el Real Decreto 980/2013, de 13 de diciembre, por el que se desarrollan determinados aspectos de dicha ley, nacieron con la vocación de-

cidida de asentar en nuestro país la mediación como instrumento de autocomposición eficaz de controversias surgidas entre sujetos de Derecho privado en el ámbito de sus relaciones de derecho disponible.

Desde la entrada en vigor de la ley, el 27 de julio de 2012, no se ha conseguido desarrollar la potencialidad augurada desde su gestación. En este sentido son de destacar las apreciaciones del Informe de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo y al Comité Económico y Social Europeo sobre la aplicación de la Directiva 2008/52/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008, de fecha 26 de agosto de 2016, pues constituye un documento de indudable valor por sistematizar el estudio de los cuestionarios emitidos por operadores jurídicos de todos los Estados miembros y que viene en términos generales a evidenciar determinadas dificultades en relación con el funcionamiento de los sistemas nacionales de mediación en la práctica, particularmente relacionadas con la falta de una 'cultura' de la mediación en los Estados miembros.

Resulta también de especial interés el análisis efectuado por la Comisión Europea de las medidas utilizadas en otros Estados miembros para el fomento de la mediación, del que resulta cómo las legislaciones nacionales basculan entre la aplicación de mecanismos de incentivación y estímulo fiscal a las partes que recurren a la mediación, y mecanismos sancionadores para supuestos de rechazo injustificado a la misma. La Comisión concluye recomendando a los Estados miembros intensificar sus esfuerzos por fomentar y alentar el recurso a la mediación, petición que hizo suya el Parlamento Europeo en su Resolución de 12 de septiembre de 2017, sobre la aplicación de la Directiva 2008/52/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2008.

Así, la presente ley contiene todo un Título I dedicado a la regulación de los medios adecuados de solución de controversias en vía no jurisdiccional, que comienza con unas disposiciones generales relativas a su concepto y caracterización y al ámbito de aplicación de los mismos, constituido por los asuntos civiles y mercantiles, incluidos los conflictos transfronterizos, quedando excluidas, por lo que al ámbito de aplicación de esta ley se refiere, las materias concursal y laboral, en cuya normativa reguladora ya se prevén instrumentos en los que se materializan soluciones pactadas acomodadas a la naturaleza y peculiaridades de aquellas materias; el proceso penal, en el que no rige el principio dispositivo, sin perjuicio del derecho de las víctimas a acceder a servicios de justicia restaurativa con la finalidad de obtener una adecuada reparación material y moral de los perjuicios derivados del delito cuando se cumplan los requisitos establecidos legalmente; y los asuntos de cualquier naturaleza en los que una de las partes sea una entidad perteneciente al Sector Público, y ello a la espera de la futura regulación de estos mismos medios adecuados de solución de controversias en el ámbito administrativo y en el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, lo que requiere de un instrumento legislativo propio y diferenciado. En efecto, el interés general que subyace en la intervención de todas las entidades del Sector Público, así como el carácter público de la financiación que soporta su funcionamiento, la sumisión al estricto principio de legalidad por exigencia del artículo 103 de la Constitución, y la autotutela declarativa y ejecutiva de los actos administrativos determina la imposibilidad de que los medios adecuados de solución de controversias reciban un tratamiento legislativo asimilable al que se contiene en esta ley para los asuntos civiles y mercantiles.

No obstante, no podrán ser sometidos a medios adecuados de solución de controver-

sias, ni aún por derivación judicial, los conflictos que afecten a derechos y obligaciones que no estén a disposición de las partes en virtud de la legislación aplicable ni los que versen sobre alguna de las materias excluidas de la mediación conforme a lo dispuesto en el artículo 87 ter de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, sin perjuicio de la posible aplicación de los medios adecuados de solución de controversias a los efectos y medidas previstos en los artículos 102 y 103 del Código Civil, con la correspondiente homologación judicial del acuerdo alcanzado.

Tampoco se exigirá actividad negociadora previa como requisito de procedibilidad cuando se pretenda iniciar un procedimiento para la tutela judicial civil de derechos fundamentales; la adopción de las medidas previstas en el artículo 158 del Código Civil; cuando se solicite autorización para el internamiento forzoso por razón de trastorno psíquico conforme a lo dispuesto en el artículo 763 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; cuando se pretenda la tutela sumaria de la tenencia o posesión o la resolución igualmente sumaria de demoliciones o derribos de obra en estado de ruina o que amenacen con causar daños; ni en determinados procedimientos de protección de menores. Por último, tampoco será preciso acudir a un medio adecuado de solución de controversias para la iniciación de expedientes de jurisdicción voluntaria.

Se regula también la asistencia letrada a las partes cuando acudan a uno de dichos medios, incluyendo las disposiciones necesarias para garantizar el principio de igualdad de armas, los efectos de la apertura del proceso de negociación y de su posible terminación sin acuerdo, las actuaciones negociadoras desarrolladas por medios telemáticos, los honorarios de los profesionales intervinientes, el principio esencial de confidencialidad común a todos los medios adecuados de solución de controversias, junto con las normas de tratamiento y protección de datos de carácter personal de las personas físicas y la manera de acreditar el intento de negociación a los fines de cumplir con el requisito correlativo de procedibilidad en el orden jurisdiccional civil. No obstante, en el caso de actividades negociadas tipificadas en leyes sectoriales serán de aplicación los requisitos procedimentales establecidos en las mismas.

Del mismo modo, se contienen las disposiciones necesarias sobre la formalización del acuerdo entre las partes y su posible elevación a escritura pública u homologación judicial, según los casos, así como las normas pertinentes sobre la validez y eficacia del acuerdo.

Con independencia de la conciliación ante el letrado o la letrada de la Administración de Justicia prevista y regulada en los artículos 139 y sucesivos de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, las leyes de enjuiciamiento prevén la actividad conciliadora de los tribunales en diversos momentos del procedimiento, bien sea al inicio de las comparecencias y vistas, o en la audiencia previa al juicio tratándose del juicio ordinario en el orden civil. Esta actividad la puede realizar el propio juez o jueza, o el letrado o la letrada de la Administración de Justicia, según las distintas disposiciones de las leyes rituarias, y a este fin se modifica el artículo 19 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para regular la posible derivación de los asuntos a mediación, o a cualquier otro medio adecuado de solución de controversias, por el letrado o la letrada de la Administración de Justicia cuando se den las circunstancias allí contempladas. Los efectos del eventual acuerdo, una vez homologado, tienen la misma eficacia que la sentencia firme.

Conociendo dicha realidad, la presente ley enumera y regula entre los diferentes métodos de negociación previa a la vía jurisdiccional la conciliación privada, destacando los requisitos precisos para intervenir como conciliador y las funciones de la persona conciliadora.

También la oferta vinculante confidencial y la opinión de experto independiente, con las características, efectos y principios rectores de cada uno de estos dos medios adecuados de solución de controversias.

Al lado de estos nuevos mecanismos, se potencia la mediación como medio adecuado de solución de controversias en que dos o más partes intentan voluntariamente, a través de un procedimiento estructurado, alcanzar por sí mismas un acuerdo con la intervención de la persona mediadora, significando que la mediación continúa regulada en la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, en la que se realizan las modificaciones puntuales necesarias.

Para la implantación de los medios adecuados de solución de controversias se modifica en lo preciso la Ley 1/1996, de 10 de enero, de asistencia jurídica gratuita, para permitir que queden cubiertos, obviamente cuando se reúnan los requisitos exigidos legalmente, los honorarios de las personas profesionales de la abogacía que hubieren asistido a las partes cuando acudir a dichos medios adecuados de solución de controversias sea presupuesto procesal para la admisión de la demanda, resulte de la derivación judicial acordada por los jueces o tribunales o sea solicitada por las partes en cualquier momento del procedimiento judicial.

Se producen también las modificaciones necesarias en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que se recogen en el artículo 18 del Título II junto a otras modificaciones por razón de agilización procesal, para poder incluir en la tasación de costas la intervención de profesionales de los que se haya valido el consumidor o usuario aun cuando su intervención no resulte preceptiva y para que en la imposición y tasación de costas del pleito los tribunales puedan valorar la colaboración de las partes en la utilización de los medios adecuados de solución de controversias y el posible abuso del servicio público de Justicia, regulándose también a tal fin la posible solicitud de exoneración o moderación de las costas tras su imposición y una vez que el deber de confidencialidad ha cumplido toda la etapa necesaria hasta la firmeza de la sentencia y se puede ya acreditar la formulación de una propuesta a la parte contraria en cualquiera de los medios adecuados de solución de controversias al que hubieran acudido, que la misma no hubiera sido aceptada por la parte requerida y que la resolución judicial que haya puesto término al procedimiento sea sustancialmente coincidente con el contenido de dicha propuesta.

Surge así la noción del abuso del servicio público de Justicia, actitud incompatible de todo punto con su sostenibilidad. El abuso del servicio público de justicia se erige como excepción al principio general del principio de vencimiento objetivo en costas, e informador de los criterios para su imposición, al sancionar a aquellas partes que hubieran rehusado injustificadamente acudir a un medio adecuado de solución de controversias, cuando este fuera preceptivo. Del mismo modo, el abuso público de justicia se une a la conculcación de las reglas de la buena fe procesal como concepto acreedor de la imposición motivada de las sanciones previstas en la Ley 1/2000, 7 de enero, de Ley de

Enjuiciamiento Civil.

Este abuso puede ejemplificarse, por tanto, en la utilización irresponsable del derecho fundamental de acceso a los tribunales recurriendo injustificadamente a la jurisdicción cuando hubiera sido factible y evidente una solución consensuada de la controversia, como son los litigios de cláusulas abusivas ya resueltos en vía judicial con carácter firme y con idéntico supuesto de hecho y fundamento jurídico, o en los casos en que las pretensiones carezcan notoriamente de toda justificación impactando en la sostenibilidad del sistema, del cual quiere hacerse partícipe a la ciudadanía.

Así, si bien este nuevo concepto puede presentar elementos concomitantes con otros existentes como temeridad, el abuso del derecho o la mala fe procesal, los complementa, ofreciendo una dimensión de la Justicia Como servicio público al exigir una valoración, por parte de los Tribunales, de la conducta de las partes previa al procedimiento, en la consecución de una solución negociada.

Todo ello sin perjuicio de que será indudablemente la jurisprudencia la que irá delimitando los contornos de este nuevo concepto, y sus aspectos diferenciales con respecto a los ya indicados, como ya lo ha hecho a lo largo de muchos años en el análisis de la temeridad o la mala fe procesal.

Esta nueva ley modifica en lo necesario el artículo 264 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, estableciendo que habrá de acompañarse a la demanda el documento que acredite haberse intentado la actividad negociadora previa a la vía judicial cuando la ley exija dicho intento como requisito de procedibilidad, que será en los litigios que se sustancian ante el orden jurisdiccional civil con las exclusiones antes referidas; y al mismo fin el artículo 399 en su apartado 3, sobre el contenido de la demanda, y el apartado 2 del artículo 403 sobre su inadmisión si faltare el requisito de procedibilidad.

Así mismo, se introduce un nuevo apartado 5 en el artículo 439 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en el que se establece como requisito de procedibilidad en las acciones de reclamación de devolución de las cantidades indebidamente satisfechas por el consumidor en aplicación de determinadas cláusulas suelo o de cualesquiera otras cláusulas que se consideren abusivas contenidas en contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria, una reclamación extrajudicial previa frente a las personas físicas o jurídicas que realicen la actividad de concesión de préstamos o créditos de manera profesional. En la disposición adicional sexta se establece la regulación de dicha reclamación extrajudicial previa.

Del mismo modo, en los litigios en materia de consumo se entenderá también cumplido el requisito de procedibilidad con la resolución de las reclamaciones presentadas por los usuarios de los servicios financieros ante el Banco de España, la Comisión Nacional del Mercado de Valores y la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones en los términos establecidos por el artículo 30 de la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, o ante la entidad que se cree en virtud de lo establecido en la disposición adicional primera, apartado 1, de la Ley 7/2017, de 2 de noviembre, por la que se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2013/11/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativa a

la resolución alternativa de litigios en materia de consumo.

Se modifican también los artículos 415, 429, 443 y 456 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, preceptos que regulan la celebración de la audiencia previa en el juicio ordinario y de la vista en el juicio verbal y las disposiciones generales del recurso de apelación, así como los artículos 565 y 776, para regular la posible derivación judicial a medios adecuados de solución de controversias cuando los procedimientos judiciales se encuentren en primera instancia, apelación o ejecución. Y también los artículos 722, 724 y 730 sobre las medidas cautelares en el caso de intento de medios adecuados de solución de controversias, arbitrajes y litigios extranjeros.

La Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, se modifica en distintos aspectos, entre otros, los efectos de la mediación sobre los plazos de prescripción y caducidad, su conexión con el requisito de procedibilidad establecido en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, los requisitos que han de cumplirse para ello, la armonización del requisito de confidencialidad con la regulación contenida en el título I para los restantes medios adecuados de solución de controversias en vía no jurisdiccional, la asistencia letrada, la sesión inicial, la sesión constitutiva y la derivación intrajudicial.

La implantación y fomento de los medios adecuados de solución de controversias exige también la modificación de 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. De esta manera, se revisa la exención prevista en dicho Impuesto para las indemnizaciones como consecuencia de responsabilidad civil por daños personales en la cuantía legal o judicialmente reconocida, con la finalidad de que pueda resultar aplicable cuando, sin fijarse su cuantía legal ni judicialmente, la indemnización sea satisfecha por la entidad aseguradora del causante de los daños físicos o psíquicos en cumplimiento de un acuerdo de mediación o de cualquier otro medio adecuado de solución de controversias legalmente previsto.

Igualmente, se revisa el régimen fiscal establecido para las anualidades por alimentos percibidas de los padres con el objeto de eliminar cualquier duda sobre la aplicación del mismo a las anualidades fijadas en los convenios reguladores a que se refiere el artículo 90 del Código Civil formalizados ante el letrado o la letrada de la Administración de Justicia o en escritura pública ante Notario, al tiempo que se recuerda que dicho convenio puede ser el resultado de cualquier medio adecuado de solución de controversias legalmente previsto.

Por último, por razones de seguridad jurídica, se modifica la exención prevista para las indemnizaciones por despido o cese de los trabajadores y trabajadoras para eliminar cualquier duda interpretativa y confirmar expresamente a nivel legal que no derivan de un pacto, convenio o contrato, las indemnizaciones acordadas ante el servicio administrativo como paso previo al inicio de la vía judicial social.

Se modifican también los apartados 1 y 2 del artículo 64, los apartados 1 y 2 del artículo 65 y el artículo 244 de la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la Jurisdicción Social, para ajustes técnicos sobre las excepciones del requisito del intento de

conciliación o, en su caso de mediación, los efectos de la solicitud de conciliación o de mediación previa sobre la interrupción de la prescripción o la suspensión de la caducidad de acciones y la suspensión de la ejecución para derivación a los procedimientos de mediación que pudieran estar constituidos.

En consonancia con las competencias que dentro del sistema de medios adecuados de solución de controversias en vía no jurisdiccional se otorgan a los Registradores y Registradoras, se modifica el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria para que la certificación de la conciliación registral esté dotada de eficacia ejecutiva en los términos del artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y se modifica este último precepto para incluir expresamente entre los títulos que llevan aparejada ejecución los acuerdos alcanzados por las partes también en cualquier otro de los medios adecuados de solución de controversias distintos de los laudos arbitrales y los acuerdos de mediación que igualmente hubieren sido elevados a escritura pública, y también para acomodar las menciones a las escrituras públicas y pólizas de contratos mercantiles a la nueva regulación de la Ley del Notariado.

III

Las reformas procesales tendentes a una mayor agilización en la tramitación de los procedimientos judiciales se recogen en el Título II de la ley.

Comenzando por la Ley de Enjuiciamiento Criminal, se modifica solo en cuestiones puntuales que permitan ordenar los procedimientos existentes para fomentar su agilización, hasta tanto se elabore y entre en vigor una nueva Ley de Enjuiciamiento Criminal que diseñe un procedimiento penal del siglo XXI.

En primer lugar, se modifican los artículos 512, 514 y 643 para acomodar el régimen de requisitorias y llamamiento por edictos al Sistema de Registros Administrativos de Apoyo a la Administración Judicial y al Tablón Edictal Judicial Único.

El artículo 655 también se modifica, en este caso para introducir determinadas mejoras en el régimen de conformidad y aseguramiento de que la persona a quien afecta recibe información escrita sobre el acuerdo alcanzado cuando la pena acordada con las acusaciones sea superior a cinco años de prisión, lo que igualmente se traslada al artículo 785.

Se modifica el artículo 771 para mejorar la regulación de la información de derechos y ofrecimiento de acciones a cargo de la Policía Judicial.

Se modifica el artículo 776 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal con la finalidad de evitar reiteración de trámites y las consiguientes citaciones y desplazamientos de las personas ofendidas y perjudicadas por el delito a los solos efectos de realizarles el ofrecimiento de acciones, así como la posibilidad de efectuarlo por el medio más rápido posible, incluidos los medios del artículo 162 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, cuando se trate de personas obligadas a su utilización o que hubieran optado por estos. Esta nueva regulación no supone, y así se establece expresamente, merma alguna en los derechos que asisten a las víctimas, puesto que el artículo 109 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal remite a una completa información de derechos, esto

es, a los que tienen reconocidos en el Estatuto de la Víctima del Delito. Por otro lado, se notificará, por el letrado o la letrada de la Administración de Justicia a la persona ofendida y perjudicada por el delito el órgano judicial y el número de procedimiento correspondiente, en aquellos casos en los que la policía judicial, previamente, les hubiera informado de los derechos que les asisten.

Se modifica también lo dispuesto en los artículos 785, 786, 787 y 802, regulándose una audiencia a la que se citará únicamente al Ministerio Fiscal y a las partes, así como a los acusados o acusadas. Esta audiencia tendrá por finalidad no solo la admisión de pruebas, sino también una posible conformidad, sin que sea precisa la citación de todos los testigos y peritos, así como la depuración de aquellas cuestiones que pudieran suponer la suspensión de la celebración del juicio oral y un nuevo señalamiento o la posible nulidad de pruebas por vulneración de derechos fundamentales, sin necesidad de esperar a su resolución en sentencia tras la celebración del juicio oral. Se prevé igualmente la celebración de esta audiencia preliminar aunque no asista, injustificadamente, la persona acusada debidamente citada o las demás partes, a fin de sustanciar todas aquellas cuestiones que puedan resolverse en ausencia.

El artículo 786 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal se adecua a la regulación de audiencia preliminar, que ya no se hará al inicio del juicio oral sino antes.

Para facilitar la conformidad tanto en el procedimiento abreviado cuyo enjuiciamiento corresponde a la Audiencia Provincial como en el procedimiento ordinario, se suprime el límite penológico de seis años, sin necesidad de celebrar el juicio oral, por lo que se modifica lo dispuesto en los artículos 655, 688 y 787.

En el artículo 787 ter se mejora la regulación para acoger la audiencia previa de la víctima o persona perjudicada, aunque no estén personados, a fin de ponderar correctamente los efectos y alcance de la conformidad y en todo caso cuando la gravedad o trascendencia del hecho o la intensidad o la cuantía sean especialmente significativos, así como en todos los supuestos en que víctimas o personas perjudicadas se encuentren en situación de especial vulnerabilidad. Y también sobre los aplazamientos de las responsabilidades pecuniarias y los requerimientos y liquidaciones de condena de las penas impuestas en la sentencia.

Se introduce un artículo 988 bis con la finalidad de ordenar la fase de ejecución penal. Una de las principales dificultades de esta fase procesal radica en la ausencia casi total de previsión legal al respecto. Con este precepto no se pretende una regulación completa de la ejecución penal, pero sí evitar la dispersión de trámites y Resoluciones, centrándolos en un solo momento inicial, de tal forma que, desde ese primer momento, la ejecución quede encauzada a la espera del cumplimiento de las penas y demás pronunciamientos de la sentencia.

Por último, se añade a la Ley de Enjuiciamiento Criminal una disposición adicional octava que recoge algunas reglas especiales y necesarias para la celebración de actuaciones judiciales mediante el sistema de videoconferencia en el orden jurisdiccional penal.

IV

En el ámbito del proceso contencioso-administrativo, también se aborda la modificación de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, con el objeto, en línea con el general de la presente ley, de introducir las medidas de agilización procesal necesarias para ofrecer a juzgados y tribunales de ese orden los instrumentos procesales óptimos para facilitar y hacer más ágil tanto la tramitación de los pleitos como su resolución, sin merma de las garantías del justiciable.

A fin de contrarrestar las dilaciones que, necesariamente, han de sufrir en su tramitación los recursos interpuestos ante juzgados o tribunales que, posteriormente, declaran su falta de jurisdicción o de competencia, y con el objetivo de dotar de mayor eficiencia a los trámites que habrán de suceder a la referida declaración, se prevé, en lo que a la falta de jurisdicción se refiere, que la primera comparecencia que efectúe la parte recurrente tras dicha decisión judicial ante el orden jurisdiccional competente no quede limitada, exclusivamente, a la presentación de un escrito de personación como ocurría hasta ahora. Con la reforma, tal comparecencia queda articulada como un trámite idóneo para formular la oportuna demanda ante ese orden jurisdiccional, tratando con ello de sacar el máximo rendimiento procesal de ese primer trámite, que servirá así para que la tramitación del pleito se ponga ya en marcha.

También, en lo que respecta a la falta de competencia, se incorpora como novedad el deber de las partes de personarse ante el juzgado o tribunal que resulte ser el competente en un plazo concreto, el de diez días desde que fueron emplazadas, acabando así con la indefinición temporal que presentaba la anterior redacción.

De nuevo sobre la base de la necesaria agilización y a fin de conseguir la efectiva transformación digital de la Administración de Justicia, se introduce la obligación de que la remisión por la Administración a los órganos jurisdiccionales del expediente administrativo en los distintos procedimientos que regula la ley haya de realizarse en soporte electrónico. Ello permitirá no sólo que el expediente quede incorporado con dichas características a los autos y sea puesto a disposición de las partes en ese soporte, sino que contribuirá decididamente a la necesaria potenciación de la tramitación electrónica por la Administración de Justicia, a la agilización de esos trámites y a la conservación en autos de la documentación contenida en el expediente administrativo con carácter permanente, suprimiéndose, por innecesario, el trámite de devolución del mismo.

Y en esa línea de profundizar en el uso de medios electrónicos, se incorpora el deber de relacionarse con la Administración de Justicia a través de medios telemáticos o electrónicos de los funcionarios públicos que, en defensa de sus derechos estatutarios, comparecen ante los juzgados y tribunales del orden contencioso-administrativo por sí mismos. Tal obligación, que no es sino continuación en el ámbito del proceso judicial del deber que, para la vía administrativa y en su relación con las Administraciones Públicas, ya se contempla en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, permitirá una más ágil y eficiente tramitación de esos recursos por las oficinas judiciales.

Se anticipa también a ese momento liminar de remisión del expediente administrativo

la identificación del órgano responsable del cumplimiento de la resolución judicial.

En otro orden de cosas, aunque relacionado también con el expediente administrativo, se aclara el alcance de la facultad que, en términos genéricos, la Ley confiere a las partes para solicitar del juzgado o tribunal que se complete el expediente en los casos en que se estime que falta en el remitido algún antecedente, tratando con ello de evitar las dilaciones que, en la práctica, venían generando las solicitudes de complemento por ausencia de documentación que luego, a la postre, se comprobaba que no formaba parte de los expedientes.

Por ello, junto al reconocimiento de esa facultad, que permanece inalterada, se ha procedido a delimitar qué se debe entender por expediente administrativo, para lo cual se ha empleado lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, antes citada, y la definición que ofrece de lo que debe ser el contenido de dicho expediente, con lo que se deja perfectamente acotado los concretos documentos y antecedentes que han formar parte del mismo, únicos sobre los que pueden recaer y admitirse esas solicitudes de complemento.

Otra de las medidas que se incorpora para evitar dilaciones innecesarias, atendidas las siempre cargadas agendas de señalamientos de los órganos jurisdiccionales, es la de procurar que no se suspendan los ya acordados en los casos en que, en un momento anterior a la fecha prevista para los mismos, el demandante haya solicitado la ampliación del objeto del recurso a otro acto, disposición o actuación con el que guarde conexión directa. No obstante, el mantenimiento de los señalamientos no tendrá lugar en todo caso, sino que queda condicionado a que, por un lado, la decisión del órgano jurisdiccional sobre dicha solicitud recaiga antes de la celebración de los actos señalados, y a que, por otro, no interfiera en los derechos de las partes, ni en el interés de terceros.

Se aborda también la modificación del procedimiento abreviado sin vista que introdujo la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal. Los riesgos de demora que se anunciaban en su exposición de motivos, y que se pretendieron evitar con tal reforma, siguen produciéndose en la actualidad, pues no son excepcionales los casos en que, pese a renunciarse a la vista en el recurso, la misma se celebra por la sola solicitud de la parte demandada y a los únicos efectos de formular su contestación a la demanda en el acto de la vista, dilatando muchos meses la resolución del pleito atendida la gran sobrecarga que padecen las agendas de señalamientos de los Juzgados. De ahí la conveniencia de exigir que la solicitud de vista por la parte demandada quede sustentada sobre argumentos que permitan al órgano jurisdiccional apreciar la conveniencia de la celebración de ese trámite. No se trata de que el órgano jurisdiccional anticipe en el auto la decisión sobre el recibimiento del pleito a prueba, ni tampoco sobre la pertinencia de las diligencias probatorias indicadas en la solicitud, sino únicamente de que, valorando lo argumentado, pueda tomar conocimiento sobre la necesidad procesal del trámite de vista.

Ya en lo que respecta a la fase de resolución, en el ámbito del procedimiento abreviado se introduce la posibilidad de que el juez o la jueza pueda, si así lo estima procedente atendidas las concretas circunstancias del caso que se somete a su enjuiciamiento, dictar sentencia oral. Tal facultad que se ofrece al órgano jurisdiccional guarda coherencia con la esencia de este procedimiento, que, se ha de recordar, se sustenta en el principio

de oralidad, y conllevará, sin duda, una agilización de la decisión en los casos en que se opte por su empleo. Pero este efecto no debe ser entendido como una merma de la calidad de la justicia que se impartirá a través de esta clase de sentencias, pues, amén de que la posibilidad de resolver oralmente un recurso no es una novedad en el ámbito del procedimiento contencioso-administrativo, encontrándose ya prevista en el procedimiento para la garantía de la unidad de mercado, la remisión expresa que se hace al texto del artículo 210 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, cuya reforma también se acomete en esta ley, garantiza que estas sentencias orales deban expresar no solo las pretensiones de las partes, las pruebas propuestas y practicadas y, en su caso, los hechos probados, sino también las razones y fundamentos legales del fallo que haya de dictarse. Con ello, se preserva que, a través de ellas, se imparta una correcta administración de justicia y se garantiza el cumplimiento de la exigencia constitucional de motivación de las Resoluciones judiciales consagrada en el artículo 120 del texto constitucional y, en última instancia, la posibilidad de control de la resolución por los tribunales superiores, en los casos en que sea susceptible de recurso.

Por último, se dota de mayor agilidad al recurso de casación, acortando los plazos previstos para algunos trámites intermedios, en concreto, el de personación de las partes ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo que sigue a la decisión de la Sala de instancia de tener por preparado el recurso, y el previsto para la eventual audiencia a las partes personadas que, con carácter excepcional, puede acordar la Sala si considera que las características del asunto aconseja oírles acerca de si el recurso presenta interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia. La reducción de los plazos con que cuentan estos trámites intermedios no altera, por el contrario, la de los previstos para formular los escritos de preparación del recurso y los de interposición y oposición, cuya duración actual se estima ajustada a su relevancia y elevada complejidad técnica.

Por otro lado, se aprovecha la reforma para actualizar el régimen de recursos contra las Resoluciones del letrado o la letrada de la Administración de Justicia, teniendo presente para ello el pronunciamiento efectuado por el Tribunal Constitucional en su Sentencia 58/2016, de 17 de marzo, que declaró la inconstitucionalidad del sistema que impedía la interposición de recurso de revisión contra el decreto resolutivo de la reposición. Esta actualización se realiza en idéntico sentido a la regulación contenida en el artículo 454 bis de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Al margen de la agilización procesal, también se emplea la reforma para introducir en el texto legal la equiparación del tratamiento de las sentencias con los restantes títulos ejecutivos adoptados en el proceso y para simplificar y aclarar los efectos que, sobre la resolución judicial recurrida, produce la interposición de un recurso de apelación.

Por último, se modifica la disposición adicional cuarta para incluir los actos administrativos dictados por la Sección Segunda de la Comisión de Propiedad Intelectual entre los que son directamente recurribles, al igual que sucede con los dictados por la Sección Primera, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, viniendo así a corregirse la falta de previsión legal al respecto a pesar de que ambas Secciones tienen una naturaleza análoga y competencia en todo el territorio nacional.

V

En lo que respecta al orden jurisdiccional civil, esta ley modifica varios aspectos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, al objeto de adaptar su regulación a las necesidades actuales, con la finalidad de agilizar alguno de sus trámites, reforzar las garantías de sus procesos y adaptarla tanto a las necesidades de la sociedad actual como a las de la propia Administración de Justicia.

Así, se amplían las materias que, con independencia de su cuantía, se tramitan por las normas del juicio verbal, el cual también se reforma. Las pretensiones que se sustanciarán por el trámite de este juicio, haciéndolo antes por las del juicio ordinario o por el que correspondiera por razón de la cuantía, son aquellas en las que se ejerciten acciones individuales relativas a condiciones generales de la contratación en los casos previstos en la legislación sobre esta materia, así como aquellas en las que se ejercite la acción de división de la cosa común y las de propiedad horizontal que versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, cualquiera que fuera ésta, dejando a salvo lo dispuesto para los procesos especiales. De este modo, se permitirá la tramitación de un mayor número de asuntos por un procedimiento más rápido y sencillo, agilizando su resolución. Con la misma motivación, se eleva hasta los quince mil euros la cuantía de los pleitos que, por esta razón, se tramitan por las normas de juicio verbal, actualizándose así la cuantía anterior fijada en seis mil euros.

En lo que respecta a la modificación ya apuntada del juicio verbal, se introduce la posibilidad de que el juez o la jueza, a la vista de las peticiones en materia de prueba de las partes, pueda decidir que no haya lugar a la celebración del acto de la vista aun cuando las partes la hayan solicitado. La actual regulación obliga a que este acto se convoque cuando cualquiera de las partes lo solicite, extremo que ha determinado la celebración de multitud de vistas innecesarias para la resolución del pleito, siendo suficiente para ello la prueba documental presentada con el escrito de demanda y contestación. De esta forma, es el juez o la jueza quien, en base a la valoración que realice de las actuaciones, determine si es necesaria o no la celebración de dicho acto para dictar sentencia, evitándose así un retraso injustificado en la resolución de los pleitos.

Otra de las novedades que se articula en esta ley es la posibilidad de que, en el ámbito del juicio verbal, los jueces puedan dictar sentencias orales. Se trata de una medida que busca agilizar y facilitar la resolución de pleitos, regulándose como una herramienta que pueda ser usada por el juez o la jueza en atención a las concretas circunstancias del proceso.

Estas sentencias orales quedarán grabadas en el soporte audiovisual del acto, y se documentarán posteriormente.

Se procede a clarificar el efecto de cosa juzgada en los juicios de desahucio por falta de pago o expiración del plazo cuando se acumula la acción de reclamación de rentas o cantidades análogas, estableciéndose que los pronunciamientos de la sentencia en relación a esas acciones acumuladas producirán dicho efecto, poniendo fin a la disparidad de criterios interpretativos en la materia.

Además, en esta reforma se procede a la corrección de error material en cuanto a la

competencia para resolver sobre las mejoras, reducciones y modificaciones de embargo, eliminando la referencia a la providencia que se realiza en el último párrafo del apartado primero del artículo 612 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, al regularse a continuación de una forma clara que las cuestiones serán resueltas mediante decreto de los letrados o las letradas de la Administración de Justicia, en consonancia con la reforma operada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

Otro de los objetivos cuya consecución se logra con esta reforma es la adaptación del sistema de recursos contra las Resoluciones de los letrados o las letradas de la Administración de Justicia a la doctrina del Tribunal Constitucional, que ha venido declarando inconstitucional el diseñado por el legislador que impedía la interposición de recurso de revisión contra el decreto resolutivo de la reposición (sentencia 15/2020, de 28 de enero de 2020) y de la jura de cuentas (sentencia 34/2019, de 14 de marzo de 2019).

En materia de costas procesales son varias las modificaciones que se realizan, sin perjuicio de las que ya se han expuesto al hablar de la regulación de los medios adecuados de solución de controversias. Así, se determina la no condena al pago de las costas procesales en ejecuciones provisionales cuando se cumpla con lo dispuesto en el título ejecutivo en el plazo de veinte días desde la notificación del despacho de ejecución. De esta forma, se incorpora a la norma la doctrina jurisprudencial pacífica en cuya virtud, si hay un cumplimiento voluntario de la obligación en el proceso de ejecución provisional, no debieran devengarse costas en dicho proceso.

Otra de las medidas que se incluye es la supresión de la condena en costas en el incidente de impugnación de la tasación de costas por excesivas salvo casos de abuso del servicio público de Justicia. En muchas ocasiones, los criterios del colegio profesional correspondiente no son seguidos por los Juzgados o Audiencias Provinciales. Por ello, dada la casuística a la hora de interpretar los criterios de honorarios y la complejidad de algunos asuntos, parece lógico que, tratándose de una cuestión no reglada, no se impongan costas salvo que se aprecie el abuso antes dicho. De esta forma se evitará la práctica de multitud de tasaciones de costas por los incidentes de impugnación de las costas principales.

También se introduce una nueva regulación de las costas en el incidente de acumulación de procesos eliminando el criterio de vencimiento objetivo para su imposición, dando entrada a un criterio ponderador de la buena o mala fe procesal, favoreciendo así la solicitud de eventuales acumulaciones en aras de una mejor garantía del principio de economía procesal.

Es una realidad el gran problema que, desde múltiples puntos de vista, ha provocado en la Administración de Justicia la litigación en masa en materia de condiciones generales de la contratación. El enorme volumen de asuntos que se deriva de ella ha desembocado, en algunos casos, en un auténtico colapso de los órganos judiciales, provocando importantes disfunciones en la respuesta de la Administración de Justicia ante esta situación, hecho que provoca una merma de confianza de los ciudadanos en el funcionamiento de sus instituciones.

Por ello, en esta ley se busca dotar de nuevas herramientas a los órganos jurisdiccio-

nales, así como a los justiciables, que permitan dar una respuesta adaptada, eficaz y ágil a las pretensiones que se sustancien en el particular ámbito al que nos referimos. Una de las soluciones operadas por esta ley para la tramitación de este modo de litigar en masa es la incorporación del sistema de tramitación de los llamados 'procedimientos testigo'.

El procedimiento testigo es una vía que se articula para dar respuesta a demandas con identidad sustancial de objeto sin necesidad de tramitar todas ellas. Así, previa dación de cuenta por el letrado o letrada de la Administración de Justicia o a solicitud de la parte actora o demandada, se permite al juez o jueza elegir un procedimiento que se tramitará con carácter preferente, suspendiéndose el curso del resto de procedimientos en los que se dé aquella identidad. Una vez se dicte sentencia en el procedimiento testigo y adquiera firmeza, se requeriría a los afectados por los procedimientos suspendidos para que puedan solicitar la extensión de los efectos de la sentencia de referencia, continuar el procedimiento suspendido o desistir del mismo. De este modo se evita la tramitación simultánea o sucesiva de procedimientos judiciales sustancialmente idénticos en aras de garantizar un principio de economía procesal concebido de una manera mucho más amplia.

Existen importantes razones para incorporar este sistema a nuestra regulación procesal civil en esta materia concreta ya que, en muchas ocasiones, los actores utilizan demandas o plantillas iguales o similares para el ejercicio de las mismas pretensiones, de modo que un universo muy amplio de perjudicados termina litigando con demandas prácticamente idénticas. De hecho, se ha generalizado un modo de litigación en masa en el que se utilizan plataformas informáticas no solo para captar clientes, sino también para la gestión de las demandas en las distintas fases. Teniendo en cuenta los extremos advertidos, es previsible que la regulación de este procedimiento testigo reducirá notablemente la litigación en masa, en especial los procedimientos sobre nulidad por abusividad de las condiciones generales de la contratación en los que haya que valorar únicamente elementos objetivos, y evitará la necesidad de completa tramitación de los procedimientos ya iniciados con identidad sustancial de objeto, lo que supondrá un alivio muy considerable en las cargas de trabajo de los órganos judiciales, reforzándose además la homogeneidad en las respuestas de la Justicia ante esta tipología de procedimientos.

En relación a esta misma cuestión, y por exactamente los mismos motivos indicados para el procedimiento testigo, esta ley también regula el mecanismo procesal de extensión de efectos, importado también de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosoadministrativa. Para la litigación en masa a la que se alude, la regulación actual de la extensión de efectos en acciones colectivas se ha mostrado claramente insuficiente. Como se ha dicho, los litigios en esta materia se han demostrado absolutamente repetitivos, y los eventuales obstáculos que puedan alegarse sobre la posible indefensión por falta de prueba chocan con la realidad de que, en la práctica totalidad de los procesos, no se pide otra que la documental. Por estas razones, se articula el mecanismo procesal de la extensión de efectos también para acciones individuales en materia de condiciones generales de la contratación, permitiendo a los eventuales futuros demandantes beneficiarse de la sentencia que se dicte sin necesidad de que se tramite un nuevo procedimiento en el que su objeto es coincidente sustancialmente con aquel que ya ha sido resuelto.

Con esta regulación se permite que dicha extensión de efectos se pueda solicitar en el juzgado del domicilio de la persona afectada -evitando la elección a la carta del órgano-, citando la sentencia que haya sido declarada firme tras ser confirmada por la Audiencia Provincial correspondiente, requisito que refuerza la seguridad y garantías de la propia regulación. La petición se formula con un escrito dirigido al órgano judicial que dará traslado a la parte demandada para alegaciones. Finalmente, el juez o la jueza resolverá si concede o no tal extensión mediante auto. Si lo hace, se evita el procedimiento declarativo, todo ello sin perjuicio del eventual recurso de apelación contra esa decisión, el cual tendrá tramitación preferente. Firme la resolución que hubiera acordado extender los efectos y para el caso de que no se cumpla por la parte demandada voluntariamente con su contenido, la actora podrá solicitar la correspondiente ejecución judicial. En caso de que el auto deniegue la extensión de efectos, la parte actora podrá acudir a la vía declarativa interponiendo, si a su derecho conviene, la oportuna demanda de juicio verbal.

En el terreno de los procesos especiales, se introduce una nueva regulación en el ámbito del proceso monitorio, simplificando el incidente por posible existencia de cláusulas abusivas en el contrato que sirve de base a la petición. La actual regulación de este incidente desnaturaliza el procedimiento retrasando considerablemente su tramitación, con lo que ni el solicitante obtiene una respuesta rápida, ni se obtiene una tramitación eficiente del asunto, con grave perjuicio para la Administración de Justicia, dando lugar a retrasos considerables y acumulaciones de procedimientos pendientes. Con la modificación que se opera, se permite al juez o jueza apreciar a priori la posible existencia de estas cláusulas, dando la oportunidad al actor de continuar con su reclamación reduciendo la parte que pudiera verse afectada por esa eventual declaración de abusividad. En caso contrario, para el supuesto de no aceptarse dicha reducción, se deja abierta la vía del correspondiente juicio declarativo, plenario, lugar idóneo y mucho más adecuado para el examen de esa pretensión, reduciendo el requerimiento de pago monitorio a la cantidad que reúna los requisitos necesarios para ello.

En el ámbito de los procesos de familia, la misma modificación del juicio verbal general sirve en el procedimiento contencioso matrimonial a los fines de agilización y para que pueda obviarse la vista si solo hay prueba documental y siendo la discrepancia únicamente económica.

Esta ley también articula la posibilidad de acumular la acción de liquidación del régimen económico matrimonial a la de división de herencia, cuando uno o ambos cónyuges han fallecido y hay identidad subjetiva entre los legitimados para intervenir en uno y otro procedimiento. Igualmente, se posibilita la acumulación de ambos procesos si ya se hubieran iniciado. Con ello, se trata de agilizar los procedimientos de división judicial de la herencia, acumulando en un único procedimiento las divisiones judiciales de las herencias de causantes que, por relación de parentesco, se suceden uno o unos a otro u otros; así como de acumular en un único procedimiento la liquidación del régimen económico matrimonial y los de las divisiones judiciales de las herencias de causantes que hubiesen estado unidos en matrimonio, hayan fallecido los dos o solo uno de ellos, si en su haber existiese, al menos, un bien de carácter ganancial o adquirido en común. Además, con esta medida se unificará la diferente interpretación que hacen los tribunales de la posible acumulación o no de estas acciones y procesos, despejando las dudas existentes y logrando alcanzar un mayor grado de seguridad jurídica.

En materia de ejecución, esta ley introduce determinadas modificaciones en la regulación del actual proceso. Así, se habilita a los letrados y las letradas de la Administración de Justicia para que puedan acordar pagos periódicos mediante el dictado de una sola resolución, lo cual ahorrará el dictado de cientos de miles de ellas, facilitando el trabajo de la oficina y del propio letrado o letrada y logrando mayor rapidez a la hora de que los acreedores puedan cobrar las cantidades que les corresponden. También se introduce la posibilidad de suspensión de la ejecución para acudir a mediación u otro de los medios adecuados de solución de controversias, evitando que se produzcan multitud de trámites y promoviendo el cumplimiento voluntario de lo acordado fruto del acuerdo.

En lo que respecta a la subasta judicial electrónica, la norma realiza una reforma que afecta a diferentes aspectos de esta, perfeccionando y agilizando un sistema que, desde su introducción por la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, ha venido funcionando de una forma muy positiva.

Para dar una mayor agilidad a los trámites posteriores a la subasta, necesarios para la aprobación del remate, adjudicación y entrega de los bienes, se establece que el inicio del cómputo de los plazos para pago del resto del precio y traslado para mejora de postura, cuando no cubra los porcentajes mínimos, se produzca automáticamente desde la fecha de cierre de la subasta. Esto es posible porque el Portal de Subastas del 'Boletín Oficial del Estado' publica siempre el precio ofrecido por el mejor postor, lo que permite conocer el resultado a cualquiera que tenga interés en la subasta.

En todo caso, se exige que, al acordarse la subasta, el demandado quede debidamente informado, advirtiéndole de que el inicio de la subasta y su resultado no va a serle notificado personalmente, sino que será facilitado por el Portal, teniendo la posibilidad de registrarse como usuario y utilizar su sistema de alertas. También se ha recogido la obligación de realizar a la persona demandada no personada un intento de notificación personal del decreto convocando subasta, al objeto de reforzar sus garantías y derechos en el proceso, máxime teniendo en cuenta la gran trascendencia que, desde el punto de vista patrimonial, tiene el acto de subasta. Asimismo, se impone al ejecutante la obligación de informar al órgano judicial del pago de la tasa exigida para la publicación del anuncio de subasta, ya que de ese pago depende el inicio de la subasta.

Con ese mismo propósito de agilizar la adjudicación en las subastas de inmuebles, se acorta a veinte días el plazo para pagar el resto del precio ofrecido. El anterior plazo de cuarenta días ralentizaba en exceso el trámite y la devolución de depósitos a los postores que reservaron postura. A los mismos efectos, se suprime la necesidad de practicar la liquidación del crédito del ejecutante cuando el precio que ha ofrecido no sea superior al principal reclamado.

Para facilitar la competencia dentro de la subasta y la mejora del precio final, se ha establecido que, si el ejecutante tiene interés en adquirir el bien, debe incorporarse a ella como un licitador más y sometido a las mismas reglas. Esto supone que va a poder hacer pujas, aunque no intervengan otros postores, y que no va a poder mejorar el precio una vez finalizada la subasta.

En la misma línea, se prevén las consecuencias económicas que tiene para el ejecutante no pagar la diferencia entre su crédito y el precio que hubiera ofrecido para adquirir el bien subastado, y se hace de un modo análogo al regulado para los demás postores cuando son éstos los que no pagan el precio ofrecido en la subasta. Se va a descontar de su crédito la misma cantidad que hubieran tenido que depositar los demás postores, y se celebrará nueva subasta, si fuera necesaria.

Se sigue reconociendo a la persona demandada su derecho a mejorar el precio ofrecido por el mejor postor, como última posibilidad de evitar que sus bienes sean adjudicados a un tercero. Se le permite presentar a cualquier persona que mejore el precio ofrecido en la subasta cuando no supere los porcentajes mínimos necesarios para aprobar inmediatamente el remate.

Con respecto a los inmuebles, se ha efectuado una reducción del porcentaje mínimo de mejora exigido a la persona demandada, hasta ahora establecido en el 70 por 100 del valor de subasta, que queda fijado en el 60 por 100, ya que se considera más adecuado a las circunstancias actuales. Además, si el precio ofrecido en la subasta, aun siendo inferior a ese porcentaje, cubre la cantidad reclamada por todos los conceptos, la mejora podría ser por un solo céntimo. Esto obligará a los postores a elevar el importe de sus pujas, ofreciendo cantidades más ajustadas al valor real de los bienes. Debe tenerse en cuenta que, al ser publicado el precio final, aumenta la probabilidad de que el deudor pueda valerse de otras personas que se ofrezcan a mejorar el precio de la subasta. La reforma también establece la forma y requisitos con que la mejora ha de ser llevada a efecto, hasta hoy no contemplados.

Se ha considerado necesario unificar los efectos derivados de la subasta con postores y de la subasta desierta. Esto significa que los bienes no se van a adjudicar de modo distinto dependiendo de si la subasta ha tenido postores o ha resultado desierta. Otra consecuencia de la nueva regulación es que, si no hubiera habido pujas en la subasta, el ejecutante no podrá solicitar después la adjudicación de los bienes, y se procederá, a instancia del ejecutado, al alzamiento del embargo.

Un supuesto de especial trascendencia es el referido a la subasta de la vivienda habitual del deudor. Con la nueva regulación, no se va a adjudicar por debajo del 70 por 100 de su valor de subasta, salvo que se haga por la cantidad que se le deba al ejecutante por todos los conceptos, en cuyo caso no se podrá aprobar el remate de la vivienda por menos del 60 por 100 de ese valor.

En relación con el importe mínimo por el que puede aprobarse el remate o la adjudicación del bien, se mantiene en los muebles la necesidad de que cubra el 30 por 100 del valor de subasta y la posibilidad de que sea por un importe inferior siempre que se satisfaga totalmente el derecho del ejecutante. En relación con los inmuebles, se ha establecido un mínimo del 50 por 100 de su valor, con la particularidad de que, si la cantidad adeudada por todos los conceptos fuera inferior, se aprobaría siempre que cubra el 40 por 100 del valor de subasta. Si la cantidad adeudada fuera inferior a este porcentaje, la aprobación del remate o adjudicación exigiría, en todo caso, la decisión favorable del letrado o letrada de la Administración de Justicia, previa audiencia de las partes. De este modo, se evita que por deudas de escasa cuantía se tengan que adjudicar obligatoriamente inmuebles de un valor muy superior, como ha ocurrido hasta la

fecha.

Se ha considerado conveniente elevar hasta el 20 por ciento del valor de subasta el depósito que ha constituirse para participar en ella, con un mínimo de mil euros, con el fin de penalizar adecuadamente el incumplimiento del compromiso de pago del precio ofrecido. No obstante, se permite al letrado o letrada de la Administración de Justicia, atendiendo a las circunstancias concurrentes, modificar dichos importes. También se impone al postor la necesidad de indicar en el mismo momento de participar en la subasta, si lo hace en nombre propio o de una o varias personas representadas, y se sanciona la falta de acreditación de la representación con la pérdida del depósito efectuado.

En relación con la cesión de remate, el derecho se sigue reconociendo al ejecutante y acreedores posteriores por el hecho de participar en la subasta, sin que tengan que realizar manifestación expresa al respecto. Se sustituye la comparecencia de cesión de remate por un escrito firmado por cedente y cesionario, y se establece el plazo concreto en el que puede verificarse.

La reforma suprime la posibilidad de realizar la propuesta de pago aplazado por no adaptarse al sistema de subastas electrónicas, basado en pujas incondicionadas y por importes concretos, a lo que se añade la complejidad de su tramitación y el hecho, de que, en la práctica, esas propuestas en nada han beneficiado a las propias partes de la ejecución, pudiendo servir de cobertura a conductas fraudulentas y entorpecedoras de la propia subasta.

También se concreta la importante obligación que tiene el letrado o la letrada de la Administración de Justicia de devolver, en cuanto sea posible, los depósitos a los postores que han reservado su postura. El sistema de subastas con reserva de postura previsto en la ley solo puede funcionar adecuadamente si los postores participantes realizan esa reserva. Como la reserva implica la retención del depósito del postor hasta el pago del precio, toda demora en su devolución desanima a realizar nuevas reservas. Puede haber muchos postores interesados en adquirir el bien, pero que no reserven postura. Su puja no es tenida en cuenta ante la falta de pago del primer postor, pudiendo adjudicarse el bien a otro por debajo del precio que ofrecieron. Esto ha de evitarse si se pretende obtener el mejor precio en la subasta.

En esa línea, y en lo que respecta a la quiebra de la subasta, tras el impago del primer postor con reserva, se agiliza la devolución de depósitos, ya que solo va a tener efecto la reserva del siguiente postor. Tras el impago del primer postor, se podrán devolver inmediatamente los depósitos del resto de postores que ha reservado su puja. Esto es posible porque si el segundo postor tampoco pagara el precio ofrecido ya no se tendrían en cuenta las siguientes posturas y habría de procederse inmediatamente a la celebración de nueva subasta. Si se produjera ese segundo impago, ya se habría aplicado a los fines de la ejecución el importe de los depósitos de esos dos postores, que ascendería al 40 por 100 del valor de subasta, lo que constituirá una importante herramienta disuasoria para quienes quieran manipular el precio final. Con la regulación actual, este trámite puede prolongarse mientras haya sucesivos impagos y otros postores con reserva, cuyos precios serían, a su vez, mucho más bajos. Por ello, se considera mejor para los fines de la ejecución dar la posibilidad a los postores de volver a pujar por precios más

altos en una nueva subasta.

En definitiva, con estas modificaciones, la subasta pasa a convertirse verdaderamente en el elemento nuclear del proceso de realización del bien objeto del apremio, dentro del cual la parte ejecutante y las demás personas interesadas deben realizar todas sus ofertas. Para ello disponen del Portal de Subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, capaz de garantizar las máximas seguridad y confidencialidad, indispensables para lograr el mejor resultado posible. Con ello se está protegiendo también a otros acreedores igualmente interesados en el éxito de la subasta, entre los que se encuentran las Administraciones públicas, cuyas posibilidades de recobro de sus créditos dependen casi exclusivamente de la existencia de un posible sobrante.

Como responsable de la subasta, se reconocen plenas facultades al letrado o la letrada de la Administración de Justicia para disponer de toda la información que le permita comprobar la regularidad de la subasta. En este sentido, el Tribunal Constitucional, en su sentencia 34/2020, de 24 de febrero, crea doctrina en cuanto a las posibles vulneraciones del derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión que se pueden producir por el incumplimiento de las garantías de la subasta electrónica. Reconoce la centralidad que posee ese cauce de realización forzosa de bienes muebles e inmuebles en los procedimientos ejecutivos y el rigor con que han de ser observados los requisitos legales y de publicidad respecto a todos los datos y circunstancias que sean relevantes para el mejor resultado de la subasta, cuyo incumplimiento es susceptible de dejar en situación de indefensión a la parte demandada. Ahondando en esa doctrina, corresponde al letrado o la letrada de la Administración de Justicia ser el garante de ese derecho. Por eso, en el caso de que compruebe que no se han cumplido las condiciones que garantizan que la subasta se celebre con la máxima publicidad, seguridad, confidencialidad y disponibilidad, o si considera que no han sido respetados los derechos de los postores, tendría que dar cuenta al tribunal para que, en su caso, la deje sin efecto.

En lo que respecta al recurso de apelación, se da entrada a una nueva regulación en virtud de la cual se desplaza su admisión y tramitación al órgano ad quem, liberándose de ese trabajo a los órganos de primera instancia cuyas oficinas tienen mayor saturación. Igualmente, se logra dotar de mayor seguridad jurídica al sistema en cuanto que los criterios de admisión que tienen las propias Audiencias Provinciales serán directamente aplicados en ese trámite.

Por fin, en el ámbito de la jurisdicción voluntaria, se concentra la competencia judicial territorial para la aceptación y aprobación de la herencia cuando sea llamado a ella un menor o persona con discapacidad. La medida agilizará la resolución y evitará la dicotomía normativa actualmente existente sobre competencia territorial para el conocimiento de este tipo de expedientes.

VI

Una modificación muy relevante que se produce también en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, es la nueva regulación del recurso de casación.

El actual modelo de recursos extraordinarios en materia civil, casación e infracción procesal, fue creado por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Pese a que

han transcurrido más de veinte años desde la promulgación de esta norma, el modelo no ha llegado a ser desarrollado tal y como fue concebido. El sistema intentado por el legislador del año 2000 separó la denuncia de las infracciones procesales (materia del recurso extraordinario por infracción procesal) de las sustantivas (objeto del recurso de casación), reservando este último al Tribunal Supremo o a los Tribunales Superiores de Justicia, en el caso de normas de derecho civil foral o especial propias de las Comunidades Autónomas con competencia para ello.

Las infracciones procesales serían, en ese modelo, competencia de los Tribunales Superiores de Justicia, pero la imposibilidad de modificar simultáneamente la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, para regular esta competencia funcional motivó un régimen transitorio, que aún perdura, en el que es el Tribunal Supremo el que sigue resolviendo los recursos por infracción procesal, si bien, en el cauce principal de acceso a la casación (el interés casacional) se condiciona el examen de su admisibilidad a la previa admisión del recurso de casación.

Se ha mantenido así un complejo sistema que resulta ya insostenible por las importantes disfunciones que presenta. En primer lugar, la supeditación del recurso por infracción procesal a la previa acreditación del interés casacional por vulneración de una norma sustantiva constituye una dificultad considerable para los litigantes que, además, limita injustificadamente la función nomofiláctica del Tribunal Supremo en la interpretación de normas procesales que pueden ser trascendentes en la calidad de la tutela judicial que se presta desde la jurisdicción civil.

En segundo lugar, la previsión de dos recursos diferentes, en función de la naturaleza procesal o sustantiva de la infracción, y de tres cauces distintos de acceso (procesos sobre tutela civil de derechos fundamentales, cuantía superior a 600.000 euros e interés casacional) no resulta ya operativa en el actual desarrollo del derecho privado.

Las sucesivas reformas de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, han situado las cuestiones socialmente más relevantes en procedimientos sin cuantía, por razón de la materia. De otro lado, la propia evolución de la litigiosidad hacia materias que afectan a amplios sectores de la sociedad, con un peso cada vez más importante del derecho de la Unión Europea y de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, evidencia que las partes y los tribunales tienen cada vez más difícil deslindar nítidamente las normas sustantivas de sus implicaciones procesales a efectos de los recursos extraordinarios.

En este escenario, son cada vez más evidentes tanto las dificultades que encuentran las partes para construir correctamente los recursos, como los obstáculos que tiene la propia Sala de lo Civil del Tribunal Supremo para cumplir su función de unificación de doctrina en materias socialmente relevantes. Estos problemas se producen, además, en un contexto de incremento incesante de la litigiosidad. Si en el año 2013 se registraron 2.929 recursos extraordinarios, en 2020 se llegó a la cifra de 7.122, lo que supone un incremento del 143 por 100 en la carga de trabajo. La proyección de entrada en la Sala para 2021, con los datos cerrados a 30 de septiembre, es de 9.145 recursos extraordinarios, un insostenible aumento del 212 por 100.

Consecuencia de todo ello es la dedicación desmesurada de los medios personales de que dispone la Sala a una compleja fase de admisión que alarga de forma desmedida

los tiempos de respuesta de todos los recursos. En los últimos años, el porcentaje de recursos que se admiten está entre el 18 por 100 y el 19 por 100 del total, lo que implica que la mayor parte de las energías del tribunal se dedican a un 81-82 por 100 de recursos que, por ser inadmisibles, impiden cumplir con la función constitucional del Tribunal Supremo. La duración de la fase de admisión supera ya los dos años.

La constatación del fracaso de este modelo hace ya urgente la reforma de la ley. Para ello, es imprescindible dar al recurso de casación el tratamiento que reclama su naturaleza de recuso extraordinario. Es reiteradísima la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, del Tribunal Europeo de Derechos Humanos y de la propia Sala Primera de lo Civil de nuestro Tribunal Supremo insistiendo en el especial rigor de los requisitos de admisión del recurso de casación. No se trata de un recurso ordinario que dé paso a una tercera instancia en la que el recurrente pueda someter al Tribunal Supremo la decisión del conflicto con plenitud de cognición, sino de un recurso extraordinario dirigido a controlar la correcta interpretación y aplicación de las normas aplicables.

En el mismo sentido, el Tribunal Constitucional ha reiterado que, con carácter general, corresponde al Tribunal Supremo la última palabra sobre la admisibilidad de los recursos de casación, a salvo lo dispuesto en materia de garantías constitucionales (artículo 123 de la Constitución española).

La reforma que se introduce trata de solucionar las antedichas disfunciones. Se trata, por un lado, de simplificar la concepción del recurso, mediante la previsión de un único recurso de casación que no depende del tipo o cuantía del proceso y que se adentra en el interés casacional de la interpretación de las normas, tanto sustantivas como procesales.

Por otro lado, se pretende fortalecer el interés casacional, que es el que mejor simboliza la función social del Tribunal Supremo, como cauce único de acceso al recurso, pero simplificando su definición. Existirá interés casacional, sustantivo o procesal, cuando la sentencia recurrida se oponga a la jurisprudencia de la Sala Primera, o de la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia correspondiente en el recurso de casación autonómico, resuelva una cuestión sobre la que no exista jurisprudencia de dichos tribunales o haya pronunciamientos contradictorios de las Audiencias Provinciales.

Un tercer objetivo es garantizar la celeridad en los tiempos de respuesta de la Sala Primera, mediante la simplificación de la fase de admisión, que tantos esfuerzos consume en la actualidad, y la adaptación del sistema civil al modelo más moderno de los órdenes jurisdiccionales contencioso-administrativo y social, que centra esos esfuerzos en la motivación de la concurrencia del interés casacional y de los autos de admisión a trámite del recurso. Se prevé, por último, la posibilidad de que, cuando exista ya doctrina jurisprudencial sobre la cuestión planteada y la resolución impugnada se oponga a dicha doctrina, el recurso pueda decidirse por auto, con el propósito de aligerar la carga de trabajo de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo.

VII

Por lo que respecta al orden jurisdiccional social, se acomete una reforma de la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la Jurisdicción Social, que es continuado-

ra de la realizada en la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial, en la que se redefinieron las competencias de los letrados o letradas de la Administración de Justicia en la dirección del proceso, produciéndose un trasvase de competencias procesales de los jueces, las juezas, los magistrados y las magistradas a aquéllos, en concreto en materia de admisión de demandas y en los actos de conciliación.

Tras diez años desde la entrada en vigor de aquella ley, la presente actualiza su contenido, tomando en consideración el trabajo realizado en los juzgados en el momento presente: se optimizan recursos y se facilita la resolución de asuntos pudiendo separar temporalmente el acto de conciliación y juicio.

Junto a ello, se profundiza en los avances conseguidos por la Ley 36/2011, de 10 de octubre, la cual supuso una respuesta más eficaz y ágil a los litigios suscitados en las relaciones de trabajo y de seguridad social; ofreció un tratamiento unitario a la diversidad de elementos incluidos en el ámbito laboral para una mejor protección de los derechos; y completó la modernización procesal en el orden social, racionalizando y fijando un texto normativo consolidado y actualizado a la realidad de la organización actual del trabajo.

Con el fin de cohonestar lo dispuesto para los cuatro órdenes jurisdiccionales, se incentiva el impulso de la oralidad de las sentencias, con la finalidad de agilizar no sólo su dictado, sino también la notificación y la declaración de firmeza de éstas, salvo cuando las partes comparezcan por ellas mismas.

Al igual que en el ámbito civil y contencioso-administrativo, en la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social se articula el llamado procedimiento testigo, en su artículo 86 bis, dentro del Capítulo II, del Título I, del Libro II, relativo al proceso ordinario.

Asimismo, se introducen dos nuevos artículos (247 bis y 247 ter), dentro de la sección segunda, del Capítulo I del Título I del Libro IV 'De la ejecución de sentencias'. Con esta regulación se pretende introducir dos trámites procesales diferentes; uno, el procedimiento testigo, entendiendo por tal aquél en el que uno o varios procedimientos judiciales iniciados quedan suspendidos, por una decisión judicial, hasta la firmeza de la sentencia dictada en el procedimiento preferente. Y una vez firme, se concede a las partes la posibilidad de reanudar el pleito, de desistir del mismo, o de acudir a una vía rápida de extensión de efectos.

De otro lado, la extensión de efectos supone que los efectos de una resolución judicial firme puedan extenderse a otras personas que no han iniciado un procedimiento judicial, siempre que se encuentren en una situación jurídica individualizada con identidad sustancial a la reconocida por sentencia firme. A su vez, con el fin de adecuar esta cuestión a lo establecido para el orden jurisdiccional civil, se modifica el artículo 191.3 b), para posibilitar el acceso al recurso de suplicación de sentencias dictadas en la instancia que fueran susceptibles de extensión de efectos.

Como cuestiones específicas de la jurisdicción social, con el fin de agilizar la resolución de procedimientos con idéntica causa, evitar duplicidades y pronunciamientos incom-

patibles o contradictorios, se incentiva al máximo la acumulación de acciones y procedimientos por iniciativa de las partes, sin perjuicio de que sea el propio órgano judicial quien lleve a cabo la acumulación, de oficio y en defecto de la voluntad de aquellas.

Especial relevancia adquiere la articulación referente a los efectos de la acumulación de procesos acordada. Se prevé que únicamente podrá dejarse sin efecto respecto de alguno de ellos en supuestos muy específicos, como cuando no se cumplan las prescripciones legales que rigen la acumulación, o cuando el órgano judicial, considere, de forma motivada, que la acumulación podría ocasionar perjuicios desproporcionados a la tutela judicial efectiva del resto de intervinientes. Este último supuesto es, por ejemplo, el que se puede plantear en la tramitación de un procedimiento de despido acumulado con una pluralidad de trabajadores o trabajadoras, no pudiéndose citar a uno de ellos para el día del juicio; o bien en los supuestos en que éste haya fallecido y sea necesario localizar a sus herederos.

Con la reforma operada se pretende dotar a la jurisdicción social de la máxima agilización posible en lo que respecta a los actos de conciliación ante el letrado o la letrada de la Administración de Justicia, impulsando su labor y posibilitando una agenda doble y compatible de trabajo, que podrá establecerse a instancia de cualquiera de las partes, si estimaran razonadamente que existe la posibilidad de llegar a un acuerdo conciliatorio, o de oficio por el letrado o la letrada de la Administración de Justicia si entendiera que, por la naturaleza y circunstancias del litigio o por la solución dada judicialmente en casos análogos, pudiera ser factible que las partes alcanzaran un acuerdo, descargando así de trabajo al órgano judicial. Se pretende que el acto de conciliación se celebre a partir de los diez días desde la admisión de la demanda, y con una antelación mínima de treinta días a la celebración del acto de la vista, con el fin de poder dar una respuesta ajustada a lo que la realidad social exige.

Asimismo, se dota de mayor protagonismo al letrado o la letrada de la Administración de Justicia en el ámbito de admisión de demanda y diligencias necesarias para la preparación de prueba, con el fin de evitar dilaciones y suprimir innecesarios trámites. A tal fin responde la ampliación del plazo de 5 a 10 días de antelación a la fecha del juicio, para solicitar diligencias de preparación de la prueba a practicar en dicho acto (art.90.3 LRJS), dando con ello margen suficiente a los juzgados para hacer las notificaciones y recibir la prueba que se haya solicitado, especialmente en el caso de que se trate de prueba documental

Dentro de las reglas generales de la modalidad procesal de despido, se adicionan dos supuestos que precisan una regulación específica de tramitación preferente. Por un lado, la extinción de contratos por falta de pago o retrasos continuados en el abono del salario pactado, correspondiente al artículo 50.1 b) del texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre; y por otro, los despidos verbales, en los que no se da de baja al trabajador o trabajadora en la Seguridad Social.

Por lo que respecta al procedimiento monitorio, la reforma se encamina a permitir que un mayor número de asuntos se tramiten por esta vía, aumentando la cuantía de este procedimiento.

Además, en caso de oposición o de imposibilidad de notificación personal al empresario, el procedimiento se transformará en ordinario sin necesidad de que el actor presente demanda. Y en caso de concurso, se establece la remisión inmediata ante el Juzgado de lo Mercantil.

De otro lado, en cumplimiento del mandato contenido en la disposición final séptima de la Ley 36/2011 y con la experiencia proporcionada por el período de vigencia de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia, se realizan los ajustes necesarios para atender todas las previsiones de esta ley, con la certeza de que el orden jurisdiccional social es el más adecuado para conocer de las cuestiones litigiosas que se promuevan en relación con el reconocimiento de la situación de dependencia y del derecho a las prestaciones del sistema.

De esta forma, todas las especialidades procedimentales aplicables a los procesos relativos a prestaciones de la Seguridad Social resultarán también plenamente aplicables a los litigios derivados del reconocimiento y prestaciones de la Ley de Dependencia y se deja perfectamente claro que la competencia que asume en esta materia el orden jurisdiccional social es completa, extendiéndose no solo a las prestaciones y servicios que lleva aparejada la situación de dependencia, sino también a su mismo reconocimiento.

Finalmente se adapta la denominación de los letrados y las letradas de la Administración de Justicia en el articulado afectado por la reforma.

La agilización de los procedimientos, la sostenibilidad de los recursos existentes y la potenciación de acuerdos a través de la labor del letrado o la letrada de la Administración de Justicia posibilitando la anticipación de la conciliación constituyen, en definitiva, los principales ejes de la reforma.

VIII

La Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, introdujo en su artículo 5 bis la previsión general de que podrá instarse ante el Tribunal Supremo la revisión de sentencias cuando el Tribunal Europeo de Derechos Humanos haya declarado que una resolución judicial ha sido dictada en violación de alguno de los derechos reconocidos en el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y Libertades Fundamentales. A tal efecto, además, se modificaron las leyes procesales de los distintos órdenes jurisdiccionales.

La Abogacía del Estado, en el ejercicio de sus funciones de Agente del Reino de España ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos, debe informar ante el Comité de Ministros del Consejo de Europa de las medidas adoptadas en ejecución de las sentencias de dicho Tribunal que condenan al Reino de España. Sin embargo, en la mayoría de los casos no tiene conocimiento de la tramitación de los procedimientos de revisión llevados a cabo como consecuencia de las citadas sentencias.

Para solventar la citada ineficiencia y cumplir de la manera más pronta y efectiva con nuestras obligaciones internacionales, se introduce una modificación normativa en las distintas normas procesales que permita a la Abogacía General del Estado tener conocimiento de las actuaciones procesales que se sigan como consecuencia de los pronun-

ciamientos del Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

La solución propuesta permitirá a la Abogacía del Estado tener conocimiento e intervenir, en su caso, sin ser parte, a través de la figura del *amicus curiae*. El resultado de esta regulación legal supondrá mejorar la coordinación entre el sistema judicial español y el sistema del Consejo de Europa, facilitando al Agente del Reino de España la ejecución de sentencias del Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

Afecta esta reforma al artículo 954 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, artículo 328 de la Ley Orgánica 2/1989, de 13 de abril, Procesal Militar, artículos 514 y 516 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y al artículo 236 de la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la Jurisdicción Social. Resulta de aplicación igualmente al proceso contencioso-administrativo por la expresa remisión que a la Ley de Enjuiciamiento Civil realiza el artículo 102.3 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

De otro lado, muchas de las demandas que se plantean ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos son sobre cuestiones en las que ya existe jurisprudencia consolidada, por lo que el Tribunal ha llamado a los Estados para que ajusten sus ordenamientos internos a la jurisprudencia europea en materia de derechos humanos, facilitando mediante acuerdos amistosos y declaraciones unilaterales el tratamiento de casos de previsible condena.

De acuerdo con el artículo 39 del Convenio Europeo de Derechos Humanos, en cualquier fase del procedimiento el Tribunal podrá ponerse a disposición de las partes interesadas para conseguir un acuerdo amistoso sobre el asunto inspirándose para ello en el respeto a los derechos humanos tal como los reconocen el Convenio y sus Protocolos. En caso de alcanzarse un acuerdo amistoso, el Tribunal archivará el asunto mediante una decisión que se limitará a una breve exposición de los hechos y de la solución adoptada. Esta decisión se transmitirá al Comité de Ministros, que supervisará la ejecución de los términos del acuerdo amistoso tal como se recojan en la decisión.

Como una de las medidas adicionales, el Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha iniciado desde mediados de 2019 un procedimiento consistente en enviar, junto con la admisión y comunicación de las demandas, una propuesta de acuerdo amistoso entre las partes, consistente en una indemnización por parte del Estado demandado, sin reconocimiento expreso de vulneración alguna del Convenio. Esta propuesta no es vinculante ni para el Estado ni para el demandante, que pueden rechazarlos, siguiéndose el procedimiento. Aunque la posibilidad de llegar a un acuerdo amistoso ya existía desde el inicio, el Tribunal la ha potenciado enormemente desde 2019, llamándolo procedimiento 'pre-contencioso' y realizando motu proprio una valoración económica del acuerdo. Si se acepta por las partes el acuerdo amistoso, la demanda queda archivada en cuanto el Estado pague la cuantía acordada, evitándose así una sentencia previsiblemente condenatoria y facilitando sustancialmente la ejecución, puesto que el Estado solo debe acreditar que ha pagado la cantidad, sin que proceda la verificación de la adopción de medidas individuales o generales.

La Ley 52/1997, de 27 de noviembre, de Asistencia Jurídica al Estado e Instituciones Públicas no diferencia expresamente la disposición de la acción procesal en el ámbito

de las jurisdicciones internas o internacionales, regulando exclusivamente la figura del allanamiento procesal ante los Jueces nacionales. La inexistencia en nuestro Derecho de un acuerdo similar al propuesto por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos y la existencia de pronunciamientos judiciales internos, dictados en muchos casos por las máximas instancias, y de toda una actuación previa de las Administraciones públicas, de la Abogacía del Estado, el Ministerio Fiscal, o de los letrados o las letradas de las diferentes Administraciones públicas, exige delimitar cuidadosamente cuándo procede la adopción del acuerdo.

Es por ello que la firma de un acuerdo amistoso debe contar con una propuesta jurídica razonada por parte del Agente ante el Tribunal, justificativa de la existencia de una alta probabilidad de que, a la vista de la doctrina previa del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, el Reino de España pueda ser condenado. Así mismo, se precisará contar en todo caso con el criterio favorable del órgano competente origen de la actuación presuntamente vulneradora del Derecho.

Y a este fin se modifica el artículo 7 de la Ley 52/1997, de 27 de noviembre, de Asistencia Jurídica al Estado e Instituciones Públicas.

IX

La disposición adicional quinta de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres modificó el supuesto 5.º del apartado 1 del artículo 188 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para añadir la baja por maternidad o paternidad del profesional de la abogacía a los supuestos en los que podrá suspenderse la celebración de las vistas en el día señalado y con los requisitos establecidos en el precepto.

Las personas profesionales de la abogacía, la procura y los graduados y graduadas sociales aspiran a la regulación de otra serie de medidas que permitan una mayor conciliación de la vida personal y familiar con su desempeño profesional ante los tribunales de justicia, largamente demandadas por sus Colegios y Consejos profesionales, así como la regulación de la baja por nacimiento y cuidado de menor como causa de suspensión del curso de los autos y no solo de las vistas u otros señalamientos. Todas aquellas medidas que se consideran compatibles con el derecho a la tutela judicial efectiva de la ciudadanía y no ocasionadoras de indefensión se han regulado en esta ley, tanto en lo que se refiere a la declaración de inhabilidad del período navideño como a la suspensión de vistas u otros actos procesales, de actos de comunicación y del curso del procedimiento cuando acontezcan determinadas circunstancias personales o familiares de estos profesionales que así lo exijan.

Y a tal fin se modifican ahora el artículo 746 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, los artículos 130.2, 134.3, 135.1 y 5, 151.2, 162, 179.3, 4 y 5, 183. 1 y 2, 188.1 y 189.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y los artículos 43.4 y 83.3 y 4 de la Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la Jurisdicción Social. En esta modificación se incluye el lenguaje inclusivo que introdujo el Real Decreto ley 6/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes para garantía de la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres en el empleo y la ocupación.

X

La crisis sanitaria provocada por la pandemia de la COVID-19 y el estado de alarma y medidas restrictivas decretados para combatirla han puesto de manifiesto especialmente la necesidad de acelerar la adaptación de la legislación española a las nuevas realidades, en lo concerniente a la implementación de nuevas tecnologías de la información y la comunicación en el servicio público de Justicia. Ya antes de que se declarase la pandemia lo hicieron otros países europeos e, incluso, se hizo en nuestro país con la legislación administrativa.

La promulgación de la Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia, supuso un hito importante en la adaptación de nuestras oficinas judiciales y fiscales a las nuevas realidades digitales y en la regulación de las relaciones de los ciudadanos y profesionales con las mismas. Así mismo, reguló el procedimiento judicial electrónico y estableció las bases de la cooperación entre las distintas administraciones con competencias en materia de justicia.

Pero no se puede olvidar que dicha ley suponía la traslación al ámbito de la Administración de Justicia de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos. Esta ley fue derogada por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que no solo incorporó sus prescripciones al propio procedimiento administrativo haciéndolo parte inseparable de él, sino que se adaptó a la entonces reciente normativa europea en esta materia.

En la misma medida y con independencia de la técnica legislativa que se pueda abordar en el futuro inmediato para alcanzar la total incorporación de la tecnología digital a las normas procesales españolas, en esta ley se introducen los cambios mínimos necesarios para adaptar nuestra legislación a la nueva normativa europea. En concreto al marco regulatorio establecido por el Reglamento (UE) 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de julio de 2014, relativo a la identificación electrónica y los servicios de confianza para las transacciones electrónicas en el mercado interior y por la que se deroga la Directiva 1999/93/CE.

Dicho Reglamento (UE) 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de julio de 2014, prevé que el acceso a determinadas funcionalidades de la administración electrónica se lleve a cabo mediante sistemas de identificación y autenticación, separando estos conceptos del de firma electrónica. La Ley 39/2015, de 1 de octubre, ya ha previsto el uso de técnicas de autenticación en su artículo 9, pero la normativa equivalente para el ámbito de la Justicia no se ha actualizado tras el Reglamento europeo, aunque en el Real Decreto 1065/2015, de 27 de noviembre, sobre comunicaciones electrónicas en la Administración de Justicia en el ámbito territorial del Ministerio de Justicia y por el que se regula el sistema LexNET, se menciona expresamente.

En esta ley se suple dicha falta de adaptación mediante la modificación de los artículos de la Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia, que regulan los sistemas de identificación y autenticación, habiéndose optado por hacer una remisión directa a sus

homólogos de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Y todo ello a la espera de la regulación de un régimen jurídico completo de transformación digital en la Administración de Justicia como el que se contendrá en la futura Ley de eficiencia digital del servicio público de Justicia.

La ley introduce asimismo medidas encaminadas a evitar, en la medida de lo posible, el desplazamiento de los ciudadanos y profesionales, así como la concentración de personas en las oficinas judiciales. En este sentido, se han introducido modificaciones que permiten generalizar la celebración de vistas y otro tipo de declaraciones a través de videoconferencias. Y así, se dispone que solo se acudirá al auxilio judicial cuando no sea posible la práctica de una actuación por medio de videoconferencia, ello con las garantías y exclusiones que se contemplan.

Además, en aras de evitar al máximo la movilidad y concentración de personas en los edificios judiciales, se introducen modificaciones relativas a la práctica de actos de comunicación en la línea ya iniciada anteriormente de convertirlas en el medio casi exclusivo. Con dichas modificaciones, los únicos que no están obligados a comunicarse electrónicamente con la Administración de Justicia son las personas físicas que no se hayan obligado previa y contractualmente a hacerlo o que no hayan optado voluntariamente por comunicarse en dicha forma, exceptuándose la obligación contractual en determinados supuestos.

Asimismo, y para dar respuesta a la contradicción existente entre la obligatoriedad de relacionarse por medios electrónicos con la Administración de Justicia que tienen las personas jurídicas y la previsión establecida en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, de que, en todo caso, la primera comunicación con las partes aún no personadas deba hacerse por remisión al domicilio de los litigantes, se han introducido modificaciones en los artículos que establecían esta última obligación. De esta forma se da cabida a la doctrina establecida por el Tribunal Constitucional y se facilita la notificación a las personas jurídicas y otras entidades en la dirección electrónica habilitada (DEH), lo que permitirá reducir enormemente los tiempos de espera en los emplazamientos. El ahorro de tiempo en el emplazamiento a través de exhortos y el hecho de poder remitir por vía electrónica de forma auditada, verificada e íntegra la documentación del procedimiento, supondrá la forma más segura, rápida y eficaz de emplazar a las partes.

También, se aborda la regulación del registro electrónico de apoderamientos judiciales apud acta, dependiente del Ministerio de Justicia, que sustituye a los que estaban previstos en la Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia, y que debían existir en cada una de las oficinas judiciales con funciones de registro, o incluso los que se podían haber creado en cualquiera de las otras oficinas judiciales. Esta reforma, junto con la modificación relativa a las formas de identificación y autenticación llevadas a cabo en esta ley, permitirá que el otorgamiento de poderes apud acta se lleve a cabo en gran medida a través de medios telemáticos sin necesidad de desplazamiento de los ciudadanos a las sedes judiciales.

Por último, se introducen una serie de modificaciones, con la finalidad de adaptar la ley a las recientes reformas de los artículos 560 y 230 de la Ley Orgánica del Poder Judi-

cial, operadas, respectivamente, por las leyes orgánicas 4/2018, de 28 de diciembre y 7/2015, de 21 de julio.

XI

La parte final contiene ocho disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y diez disposiciones finales.

La disposición adicional primera se refiere al coste de la intervención del tercero neutral en la utilización de los medios adecuados de solución de controversias.

La disposición adicional segunda extiende las referencias que la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, realiza a la mediación a los restantes medios adecuados de solución de controversias.

En la disposición adicional tercera se contienen las previsiones sobre el futuro estatuto del tercero neutral interviniente en dichos medios y la regulación reglamentaria de la elaboración de estadística de la utilización de los medios adecuados de solución de controversias.

La disposición adicional cuarta avanza la organización de los Servicios de medios adecuados de solución de controversias que constituirán en el ámbito de sus respectivas competencias el Ministerio de Justicia y las Comunidades Autónomas.

La disposición adicional quinta disciplina el cumplimiento del requisito de procedibilidad en los litigios en que se ejerciten acciones individuales promovidas por consumidores o usuarios.

La disposición adicional sexta regula los trámites correspondientes a la reclamación previa a las demandas que tengan por objeto las acciones de reclamación de devolución de las cantidades indebidamente satisfechas por el consumidor en aplicación de determinadas cláusulas suelo u otras cláusulas que se consideren abusivas contenidas en contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria.

En la disposición adicional séptima se acomodan las referencias necesarias en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, al expediente administrativo en soporte electrónico.

Por fin, la disposición adicional octava determina el plazo máximo en que han de llevarse a cabo las soluciones tecnológicas necesarias para dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en esta ley.

La disposición transitoria primera ordena que las previsiones de esta ley sean aplicables exclusivamente a los procedimientos incoados con posterioridad a su entrada en vigor, si bien permite que en los procedimientos judiciales ya en curso a dicha entrada en vigor, las partes de común acuerdo puedan someterse a cualesquiera medios adecuados de solución de controversias y además sean de aplicación las modificaciones de las cuatro leyes de procedimiento en cuanto al dictado de sentencias orales.

La disposición transitoria segunda establece el régimen transitorio del recurso de casación contencioso-administrativo.

La disposición transitoria tercera establece el régimen transitorio del recurso de casación civil.

La disposición transitoria cuarta disciplina el régimen transitorio de impugnación de los actos administrativos en materia de reconocimiento de la situación de dependencia y del derecho a las prestaciones de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia.

La disposición derogatoria deja sin efecto el Real Decreto-ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo, que se sustituyen por la que se articulan en la presente ley, así como lo dispuesto en el apartado segundo de la disposición transitoria cuarta y en el apartado 2 de la disposición final séptima de la Ley 36/2011, de 10 de octubre, Reguladora de la Jurisdicción Social.

En las disposiciones finales se contienen modificaciones en diversos textos legislativos.

Así, la disposición final primera modifica en lo preciso la Ley Hipotecaria, para reconocer eficacia ejecutiva a la certificación expedida por el Registrador tras la celebración del acto de conciliación.

En la disposición final segunda se modifica la Ley Orgánica 2/1989, de 13 de abril, Procesal Militar, para la intervención de la Abogacía General del Estado en las demandas de revisión contra una resolución judicial firme cuando el Tribunal Europeo de Derechos Humanos haya declarado que ha sido dictada en violación de alguno de los derechos reconocidos en el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y Libertades Fundamentales y sus Protocolos.

En las disposiciones finales tercera y siguientes, se contienen las modificaciones que acompañan necesariamente a la implantación del sistema de medios adecuados de solución de controversias y que se producen en la Ley 1/1996, de 10 de enero, de asistencia jurídica gratuita; en 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; en la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles; y en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre.

La disposición final cuarta contiene una modificación de la Ley 52/1997, de 27 de noviembre, de Asistencia Jurídica al Estado e Instituciones Públicas, para la actuación de la Abogacía General del Estado en la firma de acuerdos amistosos ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos.

Concretamente, la disposición final quinta revisa diversos aspectos de 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. En primer lugar, se extiende la exención prevista en

el primer párrafo de la letra d) del artículo 7 de dicha Ley a otras indemnizaciones como consecuencia de responsabilidad civil por daños físicos o psíquicos, cuya cuantía no se haya fijado legal ni judicialmente, pero cuyo abono sea consecuencia de un acuerdo de mediación o de cualquier otro medio adecuado de solución de controversias legalmente previsto.

Además, dada la ruptura del principio de igualdad que supone el establecimiento de cualquier exención en el Impuesto, con la finalidad de garantizar que la indemnización corresponda a situaciones reales, evitándose situaciones indeseadas de planificación o fraude fiscal, se exige que la indemnización sea satisfecha por la entidad aseguradora del causante del daño, que para la obtención del acuerdo haya intervenido un tercero neutral y que este último se haya elevado a escritura pública, al tiempo que se establece una cuantía máxima exenta que toma como referencia la que se fijaría con arreglo al sistema para la valoración de los daños y perjuicios causados a las personas en accidentes de circulación, incorporado como anexo en el texto refundido de la Ley sobre responsabilidad civil y seguro en la circulación de vehículos a motor, aprobado por el Real Decreto Legislativo 8/2004, de 29 de octubre.

En segundo lugar, se modifica la letra e) del artículo 7 de la Ley del Impuesto con la finalidad de evitar cualquier duda interpretativa e incrementar la seguridad jurídica, señalando expresamente a nivel legal que no derivan de un pacto, convenio o contrato, las indemnizaciones acordadas ante el servicio administrativo como paso previo al inicio de la vía judicial social. Debe recordarse que dicha precisión coincide con la interpretación que al respecto viene manteniendo tanto la Administración tributaria como los Tribunales de Justicia, por lo que la misma responde a una finalidad meramente aclaratoria.

Por último, se da nueva redacción a la letra k) del artículo 7 de la Ley del Impuesto con la finalidad de eliminar cualquier duda sobre la aplicación del mismo a las anualidades fijadas en los convenios reguladores a que se refiere el artículo 90 del Código Civil formalizados ante el letrado o la letrada de la Administración de Justicia o en escritura pública ante Notario, al tiempo que se recuerda que dicho convenio puede ser el resultado de cualquier medio adecuado de solución de controversias legalmente previsto. La modificación de dicha letra k) exige modificar la referencia contenida a las anualidades por alimentos en los artículos 64 y 75 de la Ley del Impuesto.

La disposición final sexta promueve la modificación de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de Mediación en asuntos civiles y mercantiles.

La disposición final séptima introduce la modificación de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria.

En línea con las disposiciones tercera, quinta y sexta, la disposición final octava introduce modificaciones en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre.

Las dos últimas disposiciones finales, novena y décima, exponen el título competencial y las previsiones sobre la entrada en vigor de la norma.

En la elaboración de esta ley se han observado los principios de necesidad, eficacia,

proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, exigidos por el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En la elaboración de esta ley se han observado los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, exigidos por el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En efecto, en primer lugar, se trata de una norma necesaria, ya que constituye el instrumento jurídico idóneo para dar una respuesta ágil, eficaz y con las máximas garantías jurídicas para alcanzar un triple objetivo, que conforman los tres bloques de medidas contenidos en el anteproyecto de ley.

El primero de los citados objetivos es el de dotar al Servicio Público de Justicia de medidas dirigidas a acometer de forma decidida la introducción y potenciación en nuestro ordenamiento jurídico de medios adecuados de solución de controversias alternativos a la jurisdicción (los ADR plenamente vigentes desde hace tiempo en derecho comparado).

En segundo lugar, el anteproyecto de ley afronta la reforma de la legislación que permita la agilización de los procesos judiciales y la mejora de su eficacia con las máximas garantías en los cuatro órdenes jurisdiccionales, que permitirán a los juzgados y tribunales atender en tiempo razonable la tutela judicial que exige la ciudadanía.

Finalmente, con el fin de acelerar la adaptación de la legislación española a las nuevas tecnologías de la información y comunicación, tal y como ha sucedido ya en países de nuestro entorno o en nuestro propio país, fundamentalmente en el ámbito administrativo; se regulan medidas imprescindibles para la transformación digital del Servicio Público de Justicia.

Por lo que respecta a los principios de seguridad jurídica y eficiencia, se introduce un sistema coherente, de tal manera que las novedades que se implantan para conseguir los objetivos perseguidos permiten la consolidación de un sistema de Justicia más accesible, cercano, sostenible y ágil, generando así un marco normativo integrado y claro.

En cuanto al principio de proporcionalidad, se introduce la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos perseguidos de eficiencia procesal del Servicio Público de Justicia.

Se cumple también el principio de transparencia. Esta norma ha sido sometida a los correspondientes trámites de participación pública, esto es, el de consulta pública previa y el de audiencia e información pública.

VII.

***NOVEDADES
LEGISLATIVAS***

VII.1. COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

1. Presupuestos

- Corrección de errores de la Ley 1/2021, de 29 de diciembre, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2022.
 - o [PDF](#)
 - o [Otros formatos](#)

2. Medidas fiscales, financieras y administrativas. Sector público

- Corrección de errores de la Ley 2/2021, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público.
 - o [PDF](#)
 - o [Otros formatos](#)

3. Organización

- Ley 5/2022, de 6 de abril, de modificación de la Ley 14/2008, de la Oficina Antifraude de Cataluña.
 - o [PDF](#)
 - o [Otros formatos](#)

VII.2. ESTATALES

- [Ley 6/2022, de 31 de marzo](#), de modificación del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, para establecer y regular la accesibilidad cognitiva y sus condiciones de exigencia y aplicación. (BOE de 01 de abril de 2022).
- [Ley 7/2022, de 8 de abril](#), de residuos y suelos contaminados para una economía circular. (BOE 09 de abril de 2022)

VIII.

***ACTIVIDAD DEL
DECANATO***

REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y BIENES MUEBLES

Nº2 EDICIÓN ABRIL - JUNIO 2022

NUESTRA ACTIVIDAD

Nace Compendium.cat, un portal que unifica más de 700 recursos para fomentar el uso del catalán en el ámbito del derecho

El pasado mes de abril se puso en marcha un nuevo portal de referencia de lengua jurídica en catalán llamado [Compendium.cat](https://compendium.cat) y que está a disposición de todos los operadores jurídicos, así como de traductores, personal administrativo, docentes de lengua jurídica, entre otros. Esta iniciativa fue **promovida por un total de dieciocho instituciones y entidades catalanas y andorranas**, lideradas por el Consejo de la Abogacía Catalana, con la colaboración de los departamentos de Justicia y de Cultura de la Generalitat.

El presidente del Consell de la Abogacía Catalana, **Joan Ramon Puig**, **destacó la transversalidad del proyecto**, "capaz de unir hasta dieciocho instituciones y agentes en defensa del uso de nuestra lengua".

La Consellera de Justícia, **Lourdes Ciuró**, **añadió:**



“Pondremos todas las herramientas a nuestro alcance para hacer que Compendium sea una herramienta actualizada, una herramienta viva continuamente, una herramienta que los operadores jurídicos encuentren eficiente y eficaz”



Presentación del libro "Nietzsche y los animales. Más allá de la cultura y la Justicia" de Virtudes Azpitarte, registradora de la propiedad.

El 26 de mayo, Virtudes Azpitarte, registradora de la propiedad, presentó en Barcelona *Nietzsche y los animales. Más allá de la cultura y la Justicia*, un ensayo en el que **expone las carencias del marco jurídico actual respecto a la protección de animales** y mascotas. En sus páginas la autora hace una lectura directa de los textos de Nietzsche sobre los animales y reflexiona sobre ello.

La autora presentó su libro en el Leonardo Royal Hotel Barcelona Fira, junto a la sede del Decanato de Registradores de Catalunya, acto en el que estuvo acompañada por el Decano de la entidad, Vicente J. García-Hinojal, la también registradora y miembro de la Comisión de Codificación de Catalunya, Natividad M. Mota, la abogada especialista en derecho y animales, Anna Mulà y del senador y catedrático de Filosofía del Derecho y Filosofía Política, Javier de Lucas. La presentación del libro fue moderada por María Tenza, directora del Servicio de Estudios Registrales de Catalunya.



“No puede haber progreso humano si no va acompañado del progreso del resto de seres vivos”.

Virtudes Azpitarte



Presentando nuestros proyectos a la sociedad civil y política

Durante el mes de abril y mayo, los registradores han continuado reuniéndose con las diferentes representaciones políticas presentes en la actual legislatura en el Parlament de Catalunya, con el objetivo de presentar los nuevos proyectos impulsados por el Decanato. En esta ocasión se reunieron con el PSC y En Comú Podem.

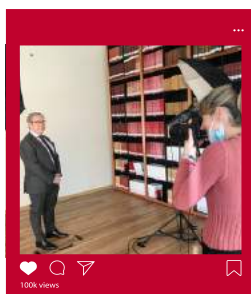
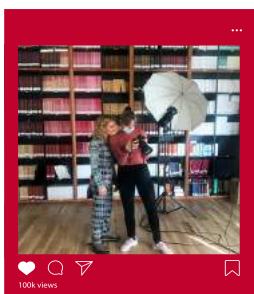


El Decanato firma un convenio de colaboración académica con Esade Law School

El Decanato y Esade Law School firman un convenio con el objetivo de **enriquecer la formación de los alumnos** de una de las escuelas de negocios más prestigiosas del mundo y **contribuir así en la formación de futuros talentos**.



La junta se pone ante las cámaras ¡flash, flash!



A raíz de la nueva composición de la junta, los registradores decidieron renovar las fotos de cada uno de los integrantes en una sesión fotográfica informal y divertida.

Jornadas ADR en el ámbito registral

La **Conselleria de Justicia** y el **Decanato de Registradores** de Catalunya **organizaron conjuntamente las "Jornadas de ADR en el ámbito registral"**. Una apuesta por la mediación y la conciliación registral, donde el Decano de los registradores reconoció **"la apuesta decidida de las dos entidades por una forma diferente de resolver los conflictos"**. Las jornadas tuvieron lugar en el Auditori del Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya, acto que contó con la **participación del Sr. José Ramón Martín Marco**, Registrador de la Propiedad y director del Centro de Conciliación y Mediación Registral del Colegio de Registradores, **presentado por Marta Gómez Llorens**, directora de RSC y Relaciones Institucionales de los Registradores de Catalunya.

La **inauguración corrió a cargo de Quim Clavaguera**, Secretari de Justícia y el Decano Vicente J- García-Hinojal. Clausuraron la jornadas María García-Valdecasas Alguacil, directora del Servicio de Mediación y Conciliación del Decanato de Catalunya y el Sr. Joan Ramón Casals i Mata, director general de dret, Entitats Jurídiques i Mediació del Departament de Justícia.



ANTERIORMENTE EN EL DECANATO...



ABRIL

- **7 de Abril:** Práctica Procuradores en Anotaciones Preventivas impartida por Mónica Santos.
- **22 de Abril:** Marta Gómez hizo una ponencia sobre el Registro de la Propiedad, la seguridad jurídica preventiva al servicio de los Ayuntamientos, para el Col·legi de Secretaris, Interventors i Tresorers d'Administració de Local (CSITAL) de la demarcación de Lleida.

- **28 de Abril:** Presentación en las jornadas de salidas profesionales de la compañera Virginia Massana de Castro.
- En la **última quincena** del mes de abril, el Decano y la directora de RRII del Colegio de Registradores, Vicente J. García-Hinojal y Marta Gómez, continuaron con las diferentes **reuniones con las representaciones políticas** así como con Maria Eugènia Gay, delegada del Gobierno en Catalunya.

MAYO

- **16 de Mayo:** Marta Gómez, directora de RRII del Decanato, asistió al **Congreso Internacional de Derecho Internacional IRPA-CINDER en Oporto** donde destacaron dos temas principales: el registro de la propiedad ante la globalización y el desarrollo sostenible.
- **24 de Mayo:** Fiscalidad de la contratación "**Derecho Tributario y Registros jurídicos. Efectos e interdependencia**", Sr. Igor Prieto García, registrador de la propiedad de El Prat de Llobregat.
- **24-26 de Mayo:** **Presentación de la profesión y clase de Derecho Registral** impartida por el compañero de Cunit José Luis Rueda Egea.
- **26 de Mayo:** **Presentación del libro "Nietzsche y los animales. Más allá de la cultura y la Justicia"** de Virtudes Azpitarte en una sala a rebosar en el hotel Leonardo en Barcelona.

JUNIO

- **3 de Junio:** **Jornada de debate sobre el Proyecto de Ley de Eficiencia Procesal y el Proyecto de Ley de Eficiencia Organizativa** del Servicio Público de Justicia en el Palau de Pedralbes. En nombre del Decanato asistió la Sra. Nativitat Mota Papaseit, Registradora de la Propiedad de Badalona nº 1.
- **10 de Junio:** **Celebración de nuestro Patrón San Juan Evangelista**, y a la que asistieron importantes autoridades del ámbito jurídico. Como en años anteriores, la fiesta se celebró conjuntamente con el Colegio de Notarios de Catalunya.
- **11 de Junio:** Se llevó a cabo una reunión entre el Colegio de Notarios de Catalunya y el Colegio de Registradores para fomentar el diálogo entre ambas instituciones.
- **14 de Junio:** Ana María Sabater, registradora de Sant Cugat 2 se encargó de dirigir el "Dimarts Registral" junto al ICATER con convenios de divorcio.
- **16 de Junio:** Vicente J. García-Hinojal Lopez, Decano de los Registradores de Catalunya, asiste a la **Entrega del premio Gumersindo de Azcárate 2022**, en su XII edición, concedido al Ministerio de Justicia.
- **17 de Junio:** Marta Gómez Directora de RSC y RI del Decanato de Catalunya da una **charla sobre el REGTURI en la CONVENCIÓN CON URUGUAY** y El Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, a través de la Vocalía de Relaciones internacionales.

LOS REGISTRADORES EN LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN



"Nos negamos a ver y oler el sufrimiento animal en un matadero"

La jurista y filósofa Virtudes Azpitarte analiza en el libro 'Nietzsche y los animales' las causas sociales, culturales y económicas de un #maltrato "aberrante que atenta contra el sentido de la vida"

Crónica Global



Tribuna | El papel de los registros inmobiliarios para un desarrollo sostenible; por Alfonso Candau Pérez

Clausurado en Oporto el XXII Congreso de la Asociación Mundial de Registradores

Cinco Días | 23 May



Los concursos de acreedores aumentan un 5,3% en mayo en tasa interanual, según los registradores

Los concursos de acreedores en mayo avanzaron hasta los 521, con un incremento del 5,3% sobre el mismo periodo del año anterior.

okdiario.com | 13 Jun

Decanat del Registradors de Catalunya

decanat@registradors.cat

Passeig de la zona franca, 109 Barcelona, 08038 España

93 224 14 10



