Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA

Nº 217

JULIO-AGOSTO **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
Dª MERCEDES TORMO SANTONJA
D. ANTONIO GINER GARGALLO
D. JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ
D. RAFAEL ARNAIZ RAMOS
D. ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO

Núm. 217
JULIO-AGOSTO 2022

ÍNDICE

I. RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN

I.1. RESOLUCIÓN JUS/2322/2022, de 18 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por B. E. G., en representación de la mercantil S. D., SL, contra la calificación de 23 de marzo de la registradora de la propiedad número 3 de Vic que suspende la inscripción de una escritura de segregación de determinadas parcelas porque no se le acredita el silencio en la concesión de licencia por silencio administrativo. (DOGC 27/07/2022). SEGREGACIÓN, LICENCIA, SILENCIO ADMINISTRATIVO. NORMATIVA LINGÜÍSTICA. 2

I.1. RESOLUCIÓ JUS/2322/2022, de 18 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat per B. E. G., en representació de la mercantil S. D., SL, contra la qualificació de 23 de març de la registradora de la propietat número 3 de Vic que suspèn la inscripció d'una escriptura de segregació de determinades parcel·les perquè no se li acredita el silenci en la concessió de llicència per silenci administratiu. (DOGC 27/07/2022). SEGREGACIÓ, LLICÈNCIA, SILENCI ADMINISTRATIU. NORMATIVA LINGÜÍSTICA. 2

I.2. RESOLUCIÓN JUS/2450/2022, de 27 de julio, que resuelve el recurso interpuesto por Manuel Tejuca González, notario de Sant Joan de Vilatorrada, contra la calificación de la registradora de la propiedad del Registro de la Propiedad de Manresa número 1 que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda en la cual no consta si esta constituye la vivienda habitual estable de la parte vendedora. (DOGC 05/08/2022). 3

I.2. RESOLUCIÓ JUS/2450/2022, de 27 de juliol, que resol el recurs interposat per Manuel Tejuca González, notari de Sant Joan de Vilatorrada, contra la qualificació de la registradora de la propietat del Registre de la Propietat de Manresa número 1 que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda d'habitatge en la qual no consta si aquest constitueix l'habitatge habitual estable de la part venedora. (DOGC 05/08/2022). 4

I.3. RESOLUCIÓN JUS/2451/2022, de 27 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por Manuel Tejuca González, notario de Sant Joan de Vilatorrada, contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Manresa número 1 que suspende la inscripción de una escritura de compraventa. (DOGC 05/08/2022). 5

I.3. RESOLUCIÓ JUS/2451/2022, de 27 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat per Manuel Tejuca González, notari de Sant Joan de Vilatorrada, contra la qualificació negativa de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Manresa número 1 que suspèn la inscripción d' una escriptura de compravenda. (DOGC 05/08/2022). 7

I.4. **RESOLUCIÓN JUS/2509/2022, de 22 de julio, que 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 09/08/2022). 8**

I.4. **RESOLUCIÓ JUS/2509/2022, de 22 de juliol, que 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 número 11 que denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca a l'efecte del seu trasllat. (DOGC 09/08/2022). 8**

I.5 **RESOLUCIÓN JUS/2510/2022, de 22 de julio, que 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 09/08/2022). 8**

I.5. **RESOLUCIÓ JUS/2510/2022, de 22 de juliol, que 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 09/08/2022). 9**

I.6. **RESOLUCIÓN JUS/2511/2022, de 2 de agosto, que resuelve el recurso interpuesto por Manuel Tejuca González, notario de Sant Joan de Vilatorrada, contra la calificación de la registradora de la propiedad del Registro de la Propiedad de Manresa número 1 que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda en la cual no consta si esta constituye la vivienda habitual estable de la parte vendedora. (DOGC 09/08/2022). 9**

I.6. **RESOLUCIÓ JUS/2511/2022, de 2 d'agost, que resol el recurs interposat per Manuel Tejuca González, notari de Sant Joan de Vilatorrada, contra la qualificació de la registradora de la propietat del Registre de la Propietat de Manresa número 1 que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda d'habitatge en la qual no consta si aquest constitueix l'habitatge habitual estable de la part venedora. (DOGC 09/08/2022). 10**

I.7. **RESOLUCIÓN JUS/2512/2022, de 2 de agosto, que 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 09/08/2022). 11

I.7. RESOLUCIÓ JUS/2512/2022, de 2 d'agost, que 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 09/08/2022). 12

I. 8. RESOLUCIÓN JUS/2522/2022, de 2 de agosto, que inadmite el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona número 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona número 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado. (DOGC 10/08/2022). 12

I.8. RESOLUCIÓ JUS/2522/2022, de 2 d'agost, que inadmet el recurs interposat per la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona número 12 contra la nota de denegació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona número 11 que denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca a l'efecte del seu trasllat. (DOGC 10/08/2022). 12

II. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

II.A. BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ

II.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022). 14

Registro de Alicante nº 2.
TUTORES: ELEVACIÓN A PÚBLICO DE UN CONTRATO PRIVADO DE VENTA.

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022). 14

Registro de Madrid nº 27.
BIENES PRIVATIVOS: ACREDITACIÓN DE LA PRIVATIVIDAD DEL DINERO INVERTIDO EN LA ADQUISICIÓN.

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022). 15

Registro de Meco.
OBRA NUEVA: SEGURO DECENAL EN CAMBIOS DE USO Y EN REFORMAS DEL EDIFICIO.

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022). 16

Registro de Bilbao nº 6.
HERENCIA: ACEPTACIÓN DE HERENCIA POR MEDIO DE CURADOR REPRESENTATIVO CUANDO LA LEY SUCESORIA ES DISTINTA DE LA QUE REGULA LA ACTUACIÓN DEL CURADOR.

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022). 17

Registro de Múrcia nº 5.
DOCUMENTOS JUDICIALES: SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA.

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022). 18

Registro de Algeciras nº 3.
SEGREGACIÓN DE FINCAS: INSCRIPCIÓN POR ANTIGÜEDAD.

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022). 18

Registro de San Vicente de la Barquera-Potes.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA INVASIÓN DE OTRA BASE GRÁFICA INSCRITA.

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 20

Registro de San Sebastián de los Reyes nº 2.
PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGALIZACIÓN DE LIBROS DE LAS COMUNIDADES DE HECHO.

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 20

Registro de Denia nº 2.
APROVECHAMIENTO POR TURNO DE INMUEBLES: EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE MULTIPROPIEDAD DE LA LEY DE 1998.

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 21

Registro de Chinchón.
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 22

Registro de Elche nº 1.
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 23

Registro de Palma de Mallorca nº 10.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 24

Registro de Llerena.
CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN.

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 25

Registro de Marchena.
COMUNIDAD DE BIENES: DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA.

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 25

Registro de Chiclana de la Frontera nº 1.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN DE LAS PRORROGADAS ANTES DE LA LEC.

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 26

Registro de Negreira.
BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: ACTOS DE DISPOSICIÓN.

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 27

Registro de Altea.
PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN DE UN TÍTULO EN BASE A TÍTULOS PRESENTADOS DESPUÉS.

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022). 28

Registro de Barcelona nº 1.
HERENCIA: NULIDAD DEL TESTAMENTO.

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022). 29

Registro de Sevilla nº 12.
CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022). 30

Registro de Albaida.
PROHIBICIONES DE DISPONER: CANCELACIÓN.

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022). 30

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

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022). 31

Registro de Novelda.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO EN PROCEDIMIENTO DE APREMIO FISCAL: EXPEDICIÓN SIMULTÁNEA DE LA CERTIFICACIÓN DE CARGAS.

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022). 32

Registro de Cáceres nº 1.
HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN.

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022). 32

Registro de Águilas.
CANCELACIÓN: DERECHOS INSCRITOS SIN PLAZO DE EJERCICIO.

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022). 33

Registro de Santa Lucía de Tirajana.
SEGREGACIÓN: REQUISITOS.

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022). 34

Registro de Barcelona nº 20.
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: ALCANCE DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE DECLARA LA NULIDAD DE CLÁUSULAS ABUSIVAS DICTADA TRAS LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD A UN TERCERO.

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022). 36

Registro de Alicante nº 4.
PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 07 DE JULIO DE 2022). 37

Registro de Valladolid nº 5.
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: LÍMITE DE LA CIFRA DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 07 DE JULIO DE 2022). 37

Registro de San Agustín de Guadalix.
HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD EN LOS CASOS DEL 153 BIS.

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 07 DE JULIO DE 2022). 39

Registro de Hoyos.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESARIA INTERVENCIÓN

DEL TITULAR REGISTRAL AFECTADO EN EL PROCEDIMIENTO.

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 07 DE JULIO DE 2022). 39

Registro de Santa Lucía de Tirajana.
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: DESCALIFICACIÓN.

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 07 DE JULIO DE 2022). 40

Registro de Vigo nº 3.
HERENCIA: INSTANCIA DE HEREDERO ÚNICO.

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 07 DE JULIO DE 2022). 40

Registro de Madrid nº 25.
HERENCIA: SUSTITUCIONES FIDEICOMISARIAS.

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 07 DE JULIO DE 2022). 42

Registro de La Palma del Condado.
EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: ÁMBITO.

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022). 43

Registro de Pedreguer.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO EN PROCEDIMIENTO DE APREMIO FISCAL: EXPEDICIÓN SIMULTÁNEA DE LA CERTIFICACIÓN DE CARGAS.

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022). 44

Registro de Estella-Lizarra nº 1.
OBRA NUEVA: OTORGADA POR EL TITULAR DE LA PARTICIPACIÓN INDIVISA QUE ESTÁ INMATRICULADA.

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022). 44

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

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022). 46

Registro de Jerez de la Frontera nº 2.
DERECHO DE SUPERFICIE: NO NECESITA LICENCIA.

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022). 47

Registro de Elche nº 4.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO EN PROCEDIMIENTO DE

APREMIO FISCAL: EXPEDICIÓN SIMULTÁNEA DE LA CERTIFICACIÓN DE CARGAS.

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022). 47

Registro de Archena.
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022). 48

Registro de San Sebastián de los Reyes nº 2.
HIPOTECA: PRÉSTAMOS USURARIOS Y CLÁUSULAS ABUSIVAS.

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022). 50

Registro de Madrid nº 28.
PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y OTROS TIPOS.

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022). 51

Registro de Sevilla nº 3.
TITULARIDAD OB REM: REQUISITOS PARA LA TRANSMISIÓN.

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022). 52

Registro de Tamarite de Litera.
PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS DE LAS ORDENADAS EN PROCEDIMIENTOS PENALES O ADMINISTRATIVOS.

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022). 53

Registro de Málaga nº 4.
PROPIEDAD HORIZONTAL: AGRUPACIÓN DE PISOS O LOCALES.

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022). 54

Registro de Benabarre.
URBANISMO: LICENCIA CONDICIONADA.

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022). 56

Registro de Manresa nº 1.
EXPEDIENTE ART. 201.1 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022). 57

Registro de Pontedeume.
EXPROPIACIÓN FORZOSA: CANCELACIÓN DEL DERECHO DE REVERSIÓN.

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022). 57

Registro de Madrid nº 4.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DISTINTOS SUPUESTOS EN CASO DE FALLECIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL.

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022). 58

Registro de Caravaca de la Cruz.
EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: REQUISITOS.

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022). 59

Registro de Sevilla nº 3.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022). 60

Registro de Barcelona nº 13.
HERENCIA: ACEPTACIÓN Y PARTICIÓN.

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022). 60

Registro de Córdoba nº 5.
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: DESCALIFICACIÓN.

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022). 61

Registro de Málaga nº 3.
DIVORCIO ENTRE CÓNYUGES EXTRANJEROS: APLICABILIDAD DEL ART. 266 DEL RRC.

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022). 62

Registro de Madrid nº 27.
BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: APLICACIÓN DEL ART. 95.4 RH.

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022). 63

Registro de Eivissa nº 4.
PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 5 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022). 64

Registro de Bilbao nº 6.
PROPIEDAD HORIZONTAL: CUOTA INDIVISA CON ASIGNACIÓN DE USO.

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 5 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022). 64

Registro de Córdoba nº 5.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN ANDALUCÍA: VENTA DE CUOTAS PROINDIVISO.

II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 5 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022). 66

Registro de Villafranca del Penedés.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 6 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022). 67

Registro de Almonte.
CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN.

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 6 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022). 68

Registro de Vigo nº 2.
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: APLICACIÓN DEL ART. 98 LEY 24/2001 EN CASOS DE SUBPODERAMIENTO.

II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 7 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 69

Registro de Denia nº 2.
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 7 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 70

Registro de Madrid nº 16.
OBRA NUEVA: CERTIFICADO DEL TÉCNICO.

II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 7 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 71

Registro de Santiago de Compostela nº 1.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.

II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 72

Registro de Cartagena nº 3.
AGRUPACIÓN: GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE.

II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 72

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

II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 73

Registro de Madrid nº 54.
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: APLICACIÓN DEL ART. 98 LEY 24/2001 A LA CERTIFICACIÓN QUE COMPLEMENTA EL PODER.

II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 75

Registro de Reus nº 1.
RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIAS ESTADO-CA CATALUÑA. OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: CERTIFICACIÓN CATASTRAL. OBRA NUEVA: FINCA EN PROINDIVISO

II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 76

Registro de Huelva nº 3.
CONDICIÓN SUSPENSIVA: CANCELACIÓN.

II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 77

Registro de Albocásser-Morella.
UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: RÉGIMEN JURÍDICO.

II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 78

Registro de Paterna nº 2.
DIVISIÓN HORIZONTAL: CASOS EN LOS QUE SERÍA EXIGIBLE LICENCIA.

II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 80

Registro de Archena.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. OBRA NUEVA: NECESIDAD DE LA PREVIA GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA.

II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 81

Registro de Adra.
PERMUTA DE SOLAR POR OBRA FUTURA: CANCELACIÓN DE CARGAS EN CASO DE REINSCRIPCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CESIONARIO.

II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 82

Registro de Santa Cruz de Tenerife nº 1.
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 83

Registro de Cartagena nº 4.
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS. INSTANCIA PRIVADA: ACREDITACIÓN DE LA IDENTIDAD DEL FIRMANTE.

II.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 84

Registro de Badajoz nº 1.

LEGADO: NECESIDAD DE ENTREGA POR PARTE DE LOS HEREDEROS.

II.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 84

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

II.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 85

Registro de Almuñécar.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.

II.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 86

Registro de Madrid nº 44.
OPCIÓN DE COMPRA: PACTO COMISORIO. CONDICIÓN SUSPENSIVA: DISTINCIÓN ENTRE LAS PURAMENTE POTESTATIVAS Y LAS SIMPLEMENTE POTESTATIVAS O MIXTAS.

II.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 87

Registro de Santa Cruz de la Palma.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.

II.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 88

Registro de Corcubión-Muros.
HERENCIA: PROTOCOLIZACIÓN DE CUADERNO PARTICIONAL.

II.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 89

Registro de Santoña.
ASIENTO DE PRESENTACIÓN: MOTIVOS DE DENEGACIÓN.

II.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 90

Registro de Zaragoza nº 11.
DERECHO FORAL ARAGONÉS: SUSTITUCIÓN PREVENTIVA DE RESIDUO.

II.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 91

Registro de Eivissa nº 4.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 92

Registro de Narón.
MINAS: AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA NECESARIA PARA

TRANSMITIR DERECHOS DERIVADOS DE CONCESIÓN MINERA.

II.A.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 92

Registro de Narón.
MINAS: AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA NECESARIA PARA TRANSMITIR DERECHOS DERIVADOS DE CONCESIÓN MINERA.

II.A.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 93

Registro de Valencia nº 3.
PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.

II.A.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 94

Registro de A Coruña nº 2.
PROPIEDAD HORIZONTAL: CUOTAS CON ASIGNACIÓN DE USO DE PLAZA DE GARAJE.

II.A.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 95

Registro de Ciudad Real nº 1.
HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

II.A.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 96

Registro de A Pobra de Trives.
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

II.A.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 96

Registro de La Unión nº 1.
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LA CORRECTA APLICACIÓN DEL ART. 671 DE LA LEC.

II.A.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 97

Registro de Redondela-Ponte Caldelas.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 98

Registro de Barcelona nº 7.
OPCIÓN DE COMPRA: REQUISITOS.

II.A.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 100

Registro de Madrid nº 25.
CURATELA REPRESENTATIVA: CONFLICTO DE INTERESES.

II.A.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE

04 DE AGOSTO DE 2022). 101

Registro de Toro-Fuentesaúco.
LEGADO: NECESIDAD DE ENTREGA POR PARTE DE LOS HEREDEROS.

II.A.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 101

Registro de Parla nº 1.
DOCUMENTOS JUDICIALES: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

II.A.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 102

Registro de Almería nº 1.
ANOTACIÓN PREVENTIVA: NO ES PRORROGABLE LA ANOTACIÓN QUE ESTÁ YA CANCELADA.

II.A.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 103

Registro de Granada nº 6.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

II.A.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 104

Registro de Moralzarzal.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: HERENCIA YACENTE.

II.A.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 105

Registro de Albacete nº 4.
HERENCIA: FORMA DE ACREDITAR LA INEXISTENCIA DE DESCENDIENTES DEL LEGITIMARIO DESHEREDADO.

II.A.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 105

Registro de Petra.
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

II.A.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 106

Registro de Miranda de Ebro.
COMUNIDAD DE BIENES: LA DISOLUCIÓN DEL CONDOMINIO NO TIENE EFECTOS CANCELATORIOS DE CARGAS POSTERIORES.

II.A.103. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 107

Registro de Tomelloso.
PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO: NO PUEDE LA ADMINISTRACIÓN ACORDAR UNILATERALMENTE LA SEGREGACIÓN DE UNA PARTE DE LA FINCA EMBARGADA.

II.A.104. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE

04 DE AGOSTO DE 2022). 108

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

II.A.105. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 109

Registro de Castellón de la Plana nº 1.
PROHIBICIONES DE DISPONER: SOLO SON INSCRIBIBLES LAS IMPUESTAS EN ACTOS A TÍTULO GRATUITO.

II.A.106. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 110

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

II.A.107. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 111

Registro de Cazalla de la Sierra.
UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: APLICACIÓN DE ESTA NORMATIVA A UNA ESCRITURA AUTORIZADA ANTES DE SU ENTRADA EN VIGOR.

II.A.108. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 113

Registro de San Agustín de Guadalix.
SOCIEDAD DE GANANCIALES: LIQUIDACIÓN.

II.A.109. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 114

Registro de San Cugat del Vallès nº 2.
PUBLICIDAD FORMAL: CONSIGNACIÓN DEL PRECIO DE LAS TRANSMISIONES.

II.A.110. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 115

Registro de San Cugat del Vallès nº 2.
PUBLICIDAD FORMAL: CONSIGNACIÓN DEL PRECIO DE LAS TRANSMISIONES.

II.A.111. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 115

Registro de San Cugat del Vallès nº 1.
PUBLICIDAD FORMAL: CONSIGNACIÓN DEL PRECIO DE LAS TRANSMISIONES.

II.A.112. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 116

Registro de Miranda de Ebro.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.

II.A.113. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 117

Registro de Sant Vicenç dels Horts nº 2.
PUBLICIDAD FORMAL: CONTENIDO.

II.A.114. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 118

Registro de Barcelona nº 5.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO PRORROGADA ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEC: REQUISITOS DE CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

II.A.115. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 119

Registro de Valencia nº 10.
PROCEDIMIENTO JUDICIAL SUMARIO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA DEL 131 LH: SITUACIÓN DEL TERCER POSEEDOR.

II.A.116. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 121

Registro de Vigo nº 3.
COSTAS: DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA AFECTADA POR LA LEY DE COSTAS.

II.A.117. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 121

Registro de Belmonte.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

II.A.118. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 123

Registro de Bilbao nº 11.
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. NORMATIVA COVID: INTERRUPCIÓN DEL PLAZO DE CADUCIDAD DE LOS ASIENTOS. DOCUMENTOS JUDICIALES: FIRMEZA.

II.A.119. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 124

Registro de Motril nº 1.
USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN CASOS DE SEPARACIÓN O DIVORCIO: DURACIÓN.

II.A.120. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 125

Registro de Santander nº 4.
REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS PARA SU CONSTANCIA.

II.A.121. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 126

Registro de Gandía nº 1.

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

II.A.122. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 127

Registro de Almería nº 5.
RECURSO GUBERNATIVO: LEGITIMACIÓN ACTIVA. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: ACTA NOTARIAL COMO TÍTULO PREVIO.

II.A.123. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 128

Registro de Bilbao nº 13.
DERECHO FORAL VASCO: ACREDITACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DEL HEREDERO.

II.A.124. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 129

Registro de Madrid nº 39.
NIF REVOCADO: CIERRE DEL REGISTRO.

II.A.125. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 131

Registro de Soria nº 1.
HERENCIA: ACREDITACIÓN DEL ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS.

II.A.126. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 132

Registro de Escalona.
PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: DETERMINACIÓN DE LAS CUOTAS DE TITULARIDAD DE LOS CONDUEÑOS.

II.A.127. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 132

Registro de San Sebastián nº 2.
DERECHO FORAL VASCO: NATURALEZA DE LA LEGÍTIMA.

II.A.128. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 133

Registro de Valladolid nº 6.
BIENES GANANCIALES: VIVIENDA ADQUIRIDA ANTES DEL MATRIMONIO PERO CON HIPOTECA PAGADA DESPUÉS.

II.A.129. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 134

Registro de Madrid nº 22.
HERENCIA: ACREDITACIÓN DEL ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS.

II.A.130. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2022). 135

Registro de Miranda de Ebro.

ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN CASO DE DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO.

II.A.131. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2022). 137

Registro de San Cugat del Vallès nº 2.
PUBLICIDAD FORMAL: CONSIGNACIÓN DEL PRECIO DE LAS TRANSMISIONES.

II.A.132. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2022). 138

Registro de Ferrol.
CONDICIÓN RESOLUTORIA: DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO APLAZADO.

II.A.133. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2022). 138

Registro de Madrid nº 16.
CONCESIONES ADMINISTRATIVAS: FORMA DE INSCRIPCIÓN.

II.A.134. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 4 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2022). 139

Registro de Oliva.
BIENES PRIVATIVOS: DETERMINACIÓN DE CUÁNDO UN BIEN ES PRIVATIVO.

II. B. PEDRO ÁVILA NAVARRO

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 141

PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RECTIFICACIÓN DE UNA COMUNIDAD DE HECHO NO INSCRITA

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 141

PROPIEDAD HORIZONTAL: EXTINCIÓN DE LA MULTIPROPIEDAD DE UNO DE LOS DEPARTAMENTOS

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 141

RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO
TÍTULO INSCRIBIBLE: COMO REGLA GENERAL NO PUEDE INSCRIBIRSE UNA INSTANCIA PRIVADA
TÍTULO INSCRIBIBLE: LA INSTANCIA AL REGISTRADOR HA DE TENER LA FIRMA LEGITIMADA O RATIFICARSE ANTE ÉL

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 142

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PARA EL EMBARGO ADMINISTRATIVO ES NECESARIO QUE SE SOLCITIE A LA VEZ CERTIFICACIÓN DE CARGAS

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 142

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: PROCEDE EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH CUANDO HAY DUDAS DE SUPERPOSICIÓN DE FINCAS

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 143

CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN INSUFICIENTE
CALIFICACIÓN REGISTRAL: LA NOTA DE CALIFICACIÓN, NO EL INFORME, DEBE CONTENER LA MOTIVACIÓN ÍNTEGRA

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 144

OBRA NUEVA: NO PUEDE DECLARARSE SOBRE UNA PARTE INDIVISA DE LA FINCA

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 144

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DERECHO TRANSITORIO SOBRE LA ANOTACIÓN PRORROGADA

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 145

BIENES GANANCIALES: CIRCUNSTANCIAS NECESARIAS EN LA DISPOSICIÓN DE BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 145

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA ANOTACIÓN EN PROCEDIMIENTO PENAL O ADMINISTRATIVO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS ANTERIORES

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022). 146

HERENCIA: LA VALIDEZ DEL TESTAMENTO PROTOCOLIZADO SIN FIRMA DEBE SER APRECIADA O NEGADA POR LOS TRIBUNALES

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022). 146

SEPARACIÓN Y DIVORCIO: POSIBILIDAD DE NEGOCIOS COMPLEJOS EN EL CONVENIO REGULADOR

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022). 147

PROHIBICIÓN DE DISPONER: INTERPRETACIÓN DE LA IMPUESTA A DONATARIOS

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022). 147

INMATRICULACIÓN: DUDAS FUNDADAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA CON OTRA YA INMATRICULADA

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022). 147

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PARA EL EMBARGO ADMINISTRATIVO ES NECESARIO QUE SE SOLCITIE A LA VEZ CERTIFICACIÓN DE CARGAS

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022). 148

HERENCIA: LA LEGÍTIMA ES «PARS BONORUM» Y EL LEGITIMARIO DEBE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022). 148

CANCELACIÓN: REQUISITOS PARA LA CANCELACIÓN DE DERECHOS POR PRESCRIPCIÓN

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022). 148

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE LICENCIA MUNICIPAL DE GEORREFERENCIACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE10 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022). 149

HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL ADQUIRENTE EN LA EJECUCIÓN ES TERCERO PROTEGIDO FRENTE A RECLAMACIONES POSTERIORES SOBRE LA HIPOTECA

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022). 149

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH NO ES ADMISIBLE PARA INMATRICULAR FINCAS NO INMATRICULADAS
INMATRICULACIÓN: EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH NO ES ADMISIBLE PARA INMATRICULAR FINCAS NO INMATRICULADAS

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2022. (BOE 07 DE JULIO DE 2022). 150

HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO PUEDEN RECLAMARSE CANTIDADES MAYORES QUE LAS GARANTIZADAS

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2022. (BOE 07 DE JULIO DE 2022). 151

HIPOTECA: CANCELACIÓN: DIFERENCIAS ENTRE HIPOTECA POR CUENTA CORRIENTE DE CRÉDITO E HIPOTECA FLOTANTE

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2022. (BOE 07 DE JULIO DE 2022). 151

DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2022. (BOE 07 DE JULIO DE 2022). 152

VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL: DUDAS SOBRE LA DESCALIFICACIÓN DE UNA FINCA

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2022. (BOE 07 DE JULIO DE 2022). 152

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: LA INSCRIPCIÓN DE LA HERENCIA REQUIERE PREVIA INSCRIPCIÓN EN FAVOR DEL CAUSANTE

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2022. (BOE 07 DE JULIO DE 2022). 153

RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2022. (BOE 07 DE JULIO DE 2022). 153

REANUDACIÓN DEL TRACTO: INSCRIPCIÓN SEPARADA DEL ACTA NOTARIAL DE REANUDACIÓN Y DE LA RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: INSCRIPCIÓN SEPARADA DEL ACTA NOTARIAL DE REANUDACIÓN Y DE LA RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 20 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 154

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PARA EL EMBARGO ADMINISTRATIVO ES NECESARIO QUE SE SOLICITE A LA VEZ CERTIFICACIÓN DE CARGAS

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 20 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 154

OBRA NUEVA: DECLARACIÓN POR EL PROPIETARIO QUE SOLO TIENE INSCRITA UNA CUOTA INDIVISA

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 20 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 154

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 21 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 155

DERECHO DE SUPERFICIE: SU CONSTITUCIÓN NO REQUIERE LICENCIA O AUTORIZACIÓN

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 21 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 155

RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO
CANCELACIÓN: NO PUEDE PRACTICARSE POR MERO CONSENTIMIENTO FORMAL DEL TITULAR REGISTRAL

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 21 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 156

HIPOTECA: EJECUCIÓN: IMPROCEDENCIA DE DECLARACIÓN DE NULIDAD EN INCIDENTE DE OPOSICIÓN

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 22 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 156

PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CUÓRUM PARA LAS LIMITACIONES AL ALQUILER TURÍSTICO NO PUEDE EXTENDERSE A OTROS USOS DE LAS VIVIENDAS

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 22 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 157

VINCULACIÓN «OB REM»: NECESARIA DISPOSICIÓN CONJUNTA DE LA FINCA PRINCIPAL Y LA VINCULADA

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 22 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 157

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA ANOTACIÓN EN PROCEDIMIENTO PENAL O ADMINISTRATIVO IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE ACTOS ANTERIORES

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 157

PROPIEDAD HORIZONTAL: AUTORIZACIÓN ESTATUTARIA DE DIVISIONES Y AGREGACIONES

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 158

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: LA SEGREGACIÓN PARA LA CESIÓN DE VIALES REQUIERE LICENCIA ADMINISTRATIVA
DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: LA CESIÓN DE VIALES REQUIERE ACEPTACIÓN DEL AYUNTAMIENTO
OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN EN CONSTRUCCIÓN NO REQUIERE LICENCIA

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 159

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 29 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 159

EXPROPIACIÓN FORZOSA: NO PUEDE CANCELARSE EL DERECHO REVERSIÓN SIN ACREDITAR EL CUMPLIMIENTO DEL FIN

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 29 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 160

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE TOMARSE SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EN PROCEDIMIENTO CONTRA EL HEREDERO DEL TITULAR REGISTRAL DEBE ACREDITARSE EL FALLECIMIENTO Y AQUELLA CUALIDAD

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 29 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 160

REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO PROCEDE EL EXPEDIENTE CUANDO NO HAY RUPTURA DEL TRACTO Y SE TRAE CAUSA DEL TITULAR REGISTRAL
REANUDACIÓN DEL TRACTO: CITACIÓN EN EL EXPEDIENTE A LOS TITULARES O SUS HEREDEROS

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 29 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 161

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 30 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 161

HERENCIA: LA ADJUDICACIÓN DE BIENES REQUIERE EL CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS HEREDEROS QUE ACEPTARON

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 30 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 162

VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL: EL CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA REQUIERE AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 30 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 162

SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LA SENTENCIA RELATIVA A CÓNYUGES EXTRANJEROS DEBE INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO CIVIL CENTRAL

II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 30 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 163

BIENES GANANCIALES: CIRCUNSTANCIAS NECESARIAS EN LA DISPOSICIÓN DE BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN

II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 30 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 163

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS NO JUSTIFICADAS DEL REGISTRADOR EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO JUSTIFICADAS DEL

REGISTRADOR EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022). 164

PROPIEDAD HORIZONTAL: COMPRAVENTA DE PARTICIPACIÓN INDIVISA DE LOCAL CON ASIGNACIÓN DE ESPACIO

II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022). 165

URBANISMO: VENTA DE PARTES INDIVISAS QUE EVIDENCIA PARCELACIÓN URBANÍSTICA

II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022). 166

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022). 166

CONDICIÓN RESOLUTORIA: LA REGLA GENERAL PARA SU CANCELACIÓN ES EL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O LA RESOLUCIÓN JUDICIAL

II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022). 167

REPRESENTACIÓN: JUICIO DE SUFICIENCIA SOBRE LA ESCRITURA DEL SUBAPODERADO DE SOCIEDAD EXTRANJERA

II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 168

RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO

II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2022. BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 168

PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE LOCAL A VIVIENDA CON DECLARACIÓN RESPONSABLE DE APTITUD

II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 168

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL
DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 169

AGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN: CAMBIO QUE DEBE CORREGIRSE EN LA GEORREFERENCIACIÓN DE LAS FINCAS AGRUPADAS

II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 170

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 170

REPRESENTACIÓN: POSIBILIDAD DE COMPLEMENTAR LOS PODERES BANCARIOS CON CERTIFICACIÓN

II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 170

RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA LOS RECURSOS MIXTOS
OBRA NUEVA: NO PUEDE DECLARARSE POR UNO SOLO DE LOS COPROPIETARIOS DEL SOLAR
OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN DE OBRA PROPIA POR UN COPROPIETARIO REQUIERE PREVIA SEGREGACIÓN DEL SOLAR

II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 171

CONDICIÓN SUSPENSIVA: MODO DE ACREDITAR EL CUMPLIMIENTO Y SEMEJANZA CON LA CONDICIÓN RESOLUTORIA

II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 172

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: LA DETERMINACIÓN DE LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO ES COMPETENCIA DE COMUNIDAD AUTÓNOMA
DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ACTUACIÓN REGISTRAL EN CASO RESULTANCIA DE FINCAS INFERIORES A LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO

II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 173

PROPIEDAD HORIZONTAL: LA DIVISIÓN EN DOS DE UNA CASA-CHALET REQUIERE LICENCIA MUNICIPAL

II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 173

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 173

DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 174

INMATRICULACIÓN: NO SE PUEDE INMATRICULAR UNA FINCA QUE PROCEDE DE OTRA PREVIAMENTE INMATRICULADA

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: REQUIEREN AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA O DECLARACIÓN MUNICIPAL DE SU INNECESARIEDAD

II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 175

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: ES NECESARIO EL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL CONTRA ÉL
TÍTULO INSCRIBIBLE: EL DOCUMENTO PRIVADO DEBE TENER FIRMAS LEGITIMADAS NOTARIALMENTE O RATIFICADAS ANTE EL REGISTRADOR

II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 175

HERENCIA: LEGADOS: SU ENTREGA REQUIERE LA INTERVENCIÓN DE LOS HEREDEROS LEGITIMARIOS SI NO HAY CONTADOR PARTIDOR

II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 176

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 176

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE TOMARSE SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO
ASIENTO DE PRESENTACIÓN: UNA VEZ CADUCADO NO PRODUCE EFECTO ALGUNO

II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 176

OPCIÓN DE COMPRA: CASO QUE LA DIRECCIÓN NO CONSIDERA PRÉSTAMO CON PACTO COMISORIO

II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 177

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN IMPUESTA A PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL
DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA DISPOSICIÓN IMPUESTA A PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL

II.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 178

HERENCIA: LAS FINCAS PRIVATIVAS DEL CAUSANTE DEBEN INSCRIBIRSE COMO TALES SI LO ESTÁN COMO GANANCIALES
HERENCIA: LA PARTICIÓN DEL CONTADOR-PARTIDOR DATIVO DEBE SE APROBADA POR EL NOTARIO O LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN

DE JUSTICIA
DOCUMENTO JUDICIAL: LA SENTENCIA EXTRANJERA DEBE PRESENTARSE FIRMADA, TRADUCIDA Y DILIGENCIADA
DOCUMENTO JUDICIAL: SU INSCRIPCIÓN REQUIERE FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN
DOCUMENTO JUDICIAL: DEBE DESCRIBIR O IDENTIFICAR LAS FINCAS A QUE SE REFIERE

II.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 179

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

II.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 180

HERENCIA: INTERPRETACIÓN DE LA SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO

II.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 180

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

II.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022). 181

MINAS: LA TRANSMISIÓN DE CONCESIÓN MINERA REQUIERE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA

II.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 181

PUBLICIDAD REGISTRAL: EL REGISTRADOR HA DE CALIFICAR EL INTERÉS LEGÍTIMO Y QUÉ DATOS HA DE INCLUIR O EXCLUIR DE LA INFORMACIÓN
PUBLICIDAD REGISTRAL: LA SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN HA DE SER MOTIVADA
PUBLICIDAD REGISTRAL: LA INCLUSIÓN DE UNA INSCRIPCIÓN NO VIGENTE

II.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 182

PROPIEDAD HORIZONTAL: LA MODIFICACIÓN DE UNAS CUOTAS CON ASIGNACIÓN DE PLAZAS REQUIERE CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS COMUNEROS

II.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 182

HIPOTECA: CANCELACIÓN: SOLO PROCEDE POR CADUCIDAD CONVENCIONAL CUANDO EL PLAZO PACTADO SE REFIERE AL

DERECHO REAL DE HIPOTECA

II.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 183

TÍTULO INSCRIBIBLE: RECTIFICACIÓN INSUFICIENTEMENTE CAUSALIZADA

II.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 183

HIPOTECA: EJECUCIÓN: IMPROCEDENCIA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR

II.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 184

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

II.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 184

OPCIÓN DE COMPRA: CASO QUE LA DIRECCIÓN NO CONSIDERA PRÉSTAMO CON PACTO COMISORIO
OPCIÓN DE COMPRA: REQUISITOS PARA EL EJERCICIO UNILATERAL POR EL OPTANTE
ACTOS INSCRIBIBLES: NO LO SON LOS PACTOS SIN TRASCENDENCIA REAL

II.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 186

DISCAPACITADOS: CONFLICTO DE INTERESES SI SU REPRESENTANTE LO ES TAMBIÉN DE LA OTRA PARTE
DISCAPACITADOS: LA COMPRA DE INMUEBLES NO NECESITA AUTORIZACIÓN JUDICIAL

II.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 187

CALIFICACIÓN REGISTRAL: OBLIGACIÓN DE EXTENDER LA NOTA DE CALIFICACIÓN DENTRO DE PLAZO
TÍTULO INSCRIBIBLE: NO LO ES UNA SENTENCIA DESESTIMATORIA QUE NO ORDENA ASIENTO ALGUNO

II.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 188

DOCUMENTO JUDICIAL: PRECISIÓN DE LOS ASIENTOS QUE PROCEDE CANCELAR AL DECLARARSE LA NULIDAD DEL TÍTULO

II.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 188

HIPOTECA: EJECUCIÓN: REQUIERE DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR NO HIPOTECANTE

II.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 188

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y YA NO ES POSIBLE SU PRÓRROGA
RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO

II.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 189

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

II.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 190

HERENCIA: PROCEDIMIENTO CONTRA LA HERENCIA YACENTE CON DEMANDA A POSIBLE HEREDERO

II.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 190

HERENCIA: LOS HEREDEROS DEBEN MANIFESTAR SI TIENE DESCENDIENTES EL LEGITIMARIO DESHEREDADO

II.B.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 191

RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO

II.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 191

COMUNIDAD: LA DISOLUCIÓN NO TIENE EFECTO DE PURGA DE LAS CARGAS POSTERIORES

II.B.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 192

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: HAN DE OTORGARSE POR EL PROPIETARIO EN ESCRITURA PÚBLICA
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EL PROCEDIMIENTO DE APREMIO NO AUTORIZA A LA ADMINISTRACIÓN PARA SEGREGAR UNA PARTE DE LA FINCA EMBARGADA

II.B.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 193

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

II.B.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 193

PROHIBICIÓN DE DISPONER: NO ES INSCRIBIBLE LA IMPUESTA EN UN ACTO ONEROSO O INCLUSO MIXTO
PROHIBICIÓN DE DISPONER: NO OPERA LA SUBROGACIÓN REAL DEL DINERO SUJETO POR LA FINCA QUE SE ADQUIERE CON ÉL

II.B.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 194

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

II.B.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 194

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: LA DETERMINACIÓN DE LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO ES COMPETENCIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA
DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ACTUACIÓN REGISTRAL EN CASO RESULTANCIA DE FINCAS INFERIORES A LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO
DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: LA SEGREGACIÓN ES UN ACTO REGISTRAL Y SUS REQUISITOS SON LOS VIGENTES EN EL MOMENTO DE INSCRIBIRSE

II.B.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 195

BIENES GANANCIALES: ADJUDICACIÓN EN LA LIQUIDACIÓN EN PAGO DE DEUDA ENTRE CÓNYUGES Y SU CAUSA
BIENES GANANCIALES: ADJUDICACIÓN EN LA LIQUIDACIÓN EN PAGO DE DEUDA ENTRE CÓNYUGES E IDENTIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO

II.B.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 195

PUBLICIDAD REGISTRAL: PRECIO DE UNA TRANSMISIÓN COMO DATO PROTEGIDO

II.B.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 196

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: SENTENCIA EN JUICIO EN EL QUE HAN TENIDO INTERVENCIÓN LOS TITULARES REGISTRALES

II.B.103. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 197

DOBLE INMATRICULACIÓN: DEBE INICIARSE EL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH SIN ADVERTENCIAS ESPECIALES
PUBLICIDAD REGISTRAL: NO DEBE INCLUIR ADVERTENCIAS CONFUSAS Y POCO PROCEDENTES

II.B.104. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 197

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD A LOS 20 AÑOS SEGÚN EL ART. 210.1.8 LH

II.B.105. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 198

HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO PUEDEN APLICARSE EXIGENCIAS DEL ART. 132 LH A EJECUCIONES ANTERIORES A LA LEY DE

ENJUICIAMIENTO CIVIL

II.B.106. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 198

COSTAS: LA OBRA NUEVA EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN NECESITA AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA
OBRA NUEVA: LA OBRA NUEVA EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN NECESITA AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

II.B.107. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 199

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y HACE PERDER EL RANGO REGISTRAL

II.B.108. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 199

RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD SUSPENDIDA POR COVID
DOCUMENTO JUDICIAL: SOLO TIENE QUE SER FIRME EL QUE ORDENA INSCRIPCIONES, NO ANOTACIONES
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOLO TIENE QUE SER FIRME LA RESOLUCIÓN QUE ORDENA INSCRIPCIONES, NO ANOTACIONES

II.B.109. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 200

SEPARACIÓN Y DIVORCIO: EL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR NO PUEDE ATRIBUIRSE CON CARÁCTER INDEFINIDO
VIVIENDA FAMILIAR: SU USO NO PUEDE ATRIBUIRSE CON CARÁCTER INDEFINIDO EN CONVENIO REGULADOR
MENORES: EL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR NO PUEDE ATRIBUÍRSELES CON CARÁCTER INDEFINIDO EN CONVENIO REGULADOR

II.B.110. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 200

REFERENCIA CATASTRAL: DENEGACIÓN POR DUDAS EN LA IDENTIDAD CON LA FINCA QUE HA SIDO EXPROPIADA EN PARTE
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: LA RECTIFICACIÓN DE LINDEROS DEBE HACERSE POR LAS VÍAS DE LOS ARTS. 199 O 201 LH

II.B.111. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 201

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

II.B.112. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 202

INMATRICULACIÓN: ACTA DE NOTORIEDAD COMPLEMENTARIA

QUE ACREDITA LA PREVIA ADQUISICIÓN Y SU FECHA

II.B.113. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 202

HERENCIA: DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN A LA ESCRITURA DE HERENCIA

II.B.114. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 202

REGISTRO DE LA PROPIEDAD: CIERRE POR REVOCACIÓN DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

II.B.115. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 203

HERENCIA: DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑARSE A LA ESCRITURA

II.B.116. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 203

COMUNIDAD: PRESUNCIÓN DE IGUALDAD DE LAS CUOTAS QUE NO SE ESPECIFICAN

II.B.117. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 204

HERENCIA: LA LEGÍTIMA VASCA ES «PARS VALORIS BONORUM» Y EL LEGITIMARIO DEBE INTERVENIR EN LA ENTREGA DE LEGADOS

II.B.118. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 204

BIENES GANANCIALES: CONSIDERACIÓN COMO TALES DE LOS ADQUIRIDOS CON PRÉSTAMO HIPOTECARIO PAGADO CON DINERO GANANCIAL

II.B.119. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 205

HERENCIA: JUSTIFICACIÓN DE LA SEPARACIÓN DE HECHO DE LA CAUSANTE EN EL ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS

II.B.120. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2022). 205

ARRENDAMIENTO RÚSTICO: NO PROCEDE EL DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN EN LA DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD

II.B.121. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2022). 206

PUBLICIDAD REGISTRAL: PRECIO DE UNA TRANSMISIÓN COMO DATO PROTEGIDO

II.B.122. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2022). 206

CONDICIÓN RESOLUTORIA: DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO APLAZADO

A PRORRATA DEL PRECIO TOTAL DE CADA FINCA

II.B.123. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2022). 206

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: NO ES INSCRIBIBLE LA MERA AUTORIZACIÓN DE ACTIVIDADES
CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: NO ES INSCRIBIBLE SIN TÍTULO CONCESIONAL
CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: NO ES INSCRIBIBLE LA QUE NO RECAE SOBRE BIENES INMUEBLES
CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: DEBE ACREDITARSE EL PREVIO PAGO, NO SUJECIÓN O EXENCIÓN DE LOS IMPUESTOS

II.B.124 RESOLUCIÓN DE DGSJFP DE 04 DE JULIO 2022. (BOE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2022). 207

III. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 210

SOCIEDAD ANÓNIMA: AUMENTO DE CAPITAL: AUDITORÍA EN LA SOCIEDAD PARTICIPADA POR ADMINISTRACIÓN LOCAL
SOCIEDAD ANÓNIMA: AUMENTO DE CAPITAL: DEBEN PRECISARSE LAS ACCIONES QUE CORRESPONDEN A UNA U OTRA CLASE DE AUMENTO
SOCIEDAD ANÓNIMA: ESTATUTOS: PREVISIÓN DE EMISIÓN DE TÍTULOS MÚLTIPLES

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 211

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: PUEDEN PREVERSE LOCALES HABILITADOS PARA ASISTENCIA TELEMÁTICA

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022). 211

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE AUDITOR VOLUNTARIO
SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE AUDITOR VOLUNTARIO

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2022. (BOE 07 DE JULIO DE 2022). 212

SOCIEDAD PROFESIONAL: REQUISITOS PARA REDUCCIÓN DE CAPITAL POR EXCLUSIÓN DE UN SOCIO PROFESIONAL

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2022. (BOE 07 DE JULIO DE 2022). 212

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE AUDITOR VOLUNTARIO
SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE AUDITOR VOLUNTARIO

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 25 DE JULIO DE 2022). 213

SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: VALIDEZ DE LA CLÁUSULA ESTATUTARIA DE PAGO DE LA CUOTA EN BIENES NO DINERARIOS

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 20 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 213

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: EL SISTEMA ESTATUTARIO DE CONVOCATORIA DEBE SALVAR LAS EXIGENCIAS LEGALES ESPECIALES

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 21 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 214

SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: VALIDEZ DE LA CLÁUSULA ESTATUTARIA DE PAGO DE LA CUOTA EN BIENES NO DINERARIOS
SOCIEDAD ANÓNIMA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: VALIDEZ DE LA CLÁUSULA ESTATUTARIA DE PAGO DE LA CUOTA EN BIENES NO DINERARIOS

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 22 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 214

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR PEDIDO POR LA MINORÍA

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 28 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 214

SOCIEDAD LIMITADA: AUMENTO DE CAPITAL: ES NECESARIO ACREDITAR EL PAGO DEL IMPUESTO O LA EXENCIÓN O NO SUJECIÓN
SOCIEDAD LIMITADA: AUMENTO DE CAPITAL: ES NECESARIO EL NIF DEL SOCIO QUE LO SUSCRIBE AUNQUE SEA EXTRANJERO
EXTRANJEROS: ES NECESARIO EL NIF DEL SOCIO QUE SUSCRIBE UN AUMENTO DE CAPITAL
SOCIEDAD LIMITADA: CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: DISCORDANCIA EN EL NÚMERO DE CONSEJEROS NOMBRADOS

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 29 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022). 215

SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL OBJETO DEBE CUMPLIR LAS PREVISIONES PARA EL DERECHO DE SEPARACIÓN

III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022). 216

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES CON OPOSICIÓN DE LOS ANTERIORES

III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022). 216

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: SOLICITADA ACTA NOTARIAL DE LA JUNTA, LOS ACUERDOS NO SON EFICACES SIN ELLA

III.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022). 217

SOCIEDAD LIMITADA: AUMENTO DE CAPITAL: EN COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, FALTA DE APROBACIÓN DEL BALANCE POR LA JUNTA GENERAL
SOCIEDAD LIMITADA: AUMENTO DE CAPITAL: EN COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, INFORME DE AUDITORÍA POSTERIOR A LA JUNTA GENERAL

III.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022). 217

REGISTRO DE BIENES MUEBLES: POSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN DE BIENES NO INSCRITOS EN EL REGISTRO ADMINISTRATIVO DE TRÁFICO

III.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 218

SOCIEDAD LIMITADA: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS: DEBE CUMPLIRSE LA VOTACIÓN SEPARADA POR ASUNTOS

III.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 218

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: DEBE ESTABLECERSE EL SISTEMA RETRIBUTIVO DE LOS ADMINISTRADORES

III.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 219

REGISTRO MERCANTIL: FORMAS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL
REGISTRO MERCANTIL: LA PUBLICIDAD REGISTRAL ESTÁ SUJETA A ARANCEL

III.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022). 219

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: DEPÓSITO CUANDO EL AUDITOR EXPRESA OPINIÓN DESFAVORABLE

IV. ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

IV. PROYECTOS DE LEY.....222

1. Proyecto de Ley de Empleo. (121/000112). Presentado el 22/06/2022, calificado el 28/06/2022.....222

2. Proyecto de Ley por la que se modifican diversas normas para consolidar la equidad, universalidad y cohesión del Sistema Nacional

de Salud. (121/000110).....222
3. Proyecto de Ley Orgánica del Sistema Universitario. (121/000111).....237

V. NOVEDADES LEGISLATIVAS

ESTATALES.....248

V. 1. REAL DECRETO-LEY 14/2022, DE 1 DE AGOSTO, DE MEDIDAS DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL ÁMBITO DEL TRANSPORTE, EN MATERIA DE BECAS Y AYUDAS AL ESTUDIO, ASÍ COMO DE MEDIDAS DE AHORRO, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y DE REDUCCIÓN DE LA DEPENDENCIA ENERGÉTICA DEL GAS NATURAL. (BOE DE 02/08/2022).....248

V. 2. REAL DECRETO-LEY 15/2022, DE 1 DE AGOSTO, POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE INCENDIOS FORESTALES. (BOE 02/08/2022).....248

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA 248

V.3. CORRECCIÓN DE ERRORES EN LA LEY 1/2021, DE 29 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA PARA 2022. (BOE 1 DE SEPTIEMBRE DE 2022).....248

V.4. RESOLUCIÓN DE 5 DE SEPTIEMBRE DE 2022, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA, POR LA QUE SE CONVOCA CONCURSO ORDINARIO N.º 313 PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES. (BOE 12/09/2022).....248

V.5. RESOLUCIÓN JUS/2661/2022, DE 5 DE SEPTIEMBRE, POR LA QUE SE CONVOCA EL CONCURSO ORDINARIO NÚM. 313 PARA PROVEER REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES VACANTES. (DOGC 12/09/2022).....248

V.5. RESOLUCIÓ JUS/2661/2022, DE 5 DE SETEMBRE, PER LA QUAL ES CONVOCA EL CONCURS ORDINARI NÚM. 313 PER PROVEIR REGISTRES DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES VACANTS (DOGC 12/09/2022).....248

VI. ACTIVIDAD DEL DECANATO

COHOUSING 251

José Antonio Alborch de la Fuente
Registrador de la Propiedad de Vic 1

La protección del consumidor de viviendas colaborativas..... 263

Diego Vigil de Quiñones Otero
Registrador de la Propiedad de Manresa nº 4

I.

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

Luz Sunyer de la Puente

I.1. RESOLUCIÓN JUS/2322/2022, de 18 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por B. E. G., en representación de la mercantil S. D., SL, contra la calificación de 23 de marzo de la registradora de la propiedad número 3 de Vic que suspende la inscripción de una escritura de segregación de determinadas parcelas porque no se le acredita el silencio en la concesión de licencia por silencio administrativo. (DOGC 27/07/2022). SEGREGACIÓN, LICENCIA, SILENCIO ADMINISTRATIVO.NORMATIVA LINGÜÍSTICA.

Se plantea la obtención de licencia por silencio administrativo. Habiéndose solicitado la licencia de parcelación sin obtenerse respuesta en el plazo de dos meses y posteriormente solicitada certificación de silencio administrativo sin que tampoco se obtuviera respuesta se procede al otorgamiento de la escritura pública una vez transcurrido un mes desde la solicitud.

El Centro Directivo en aplicación de los arts. 187, 188 y 192 Decreto Legislativo 1/2010 de 3 agosto por el que se aprueba el texto refundido de la ley de urbanismo sostiene que las parcelaciones urbanísticas se tienen que autorizar o denegar en función del cumplimiento o no de la normativa urbanística.

Reitera la obligación que tiene la Administración de resolver y notificar a la persona interesada dentro de plazo a fin de dar cumplimiento a los principios de eficacia administrativa, el derecho a tener una administración eficiente y la interdicción de la discrecionalidad.

Por todo ello concluye la Direcció General del Dret i Entitats Jurídiques que las segregaciones de la escritura que originó el recurso son inscribibles sin perjuicio del derecho del Ayuntamiento a iniciar un expediente de disciplina urbanística y ordenar su constancia en el Registro de la Propiedad (arts. 204 ley urbanismo 113 Reglamento de protección de la legalidad urbanística aprobado por Decreto 64/2014 de 13 de mayo), o incluso instar expediente de revisión de actos administrativos que también se hace constar en el registro.

Recuerda finalmente el centro directivo la normativa de política lingüística y la obligatoriedad de su observancia en el Registro de la Propiedad.

I.1. RESOLUCIÓ JUS/2322/2022, de 18 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat per B. E. G., en representació de la mercantil S. D., SL, contra la qualificació de 23 de març de la registradora de la propietat número 3 de Vic que suspèn la inscripció d'una escriptura de segregació de determinades parcel·les perquè no se li acredita el silenci en la concessió de llicència per silenci administratiu. (DOGC 27/07/2022). SEGREGACIÓ, LLICÈNCIA, SILENCI ADMINISTRATIU. NORMATIVA LINGÜÍSTICA.

Es planteja l'obtenció de llicència per silenci administratiu. Havent-se sol·licitat la llicència de parcel·lació sense obtenir-se resposta en el termini de dos mesos i posteriorment sol·licitada certificació de silenci administratiu sense que tampoc no s'obtingués resposta, es procedeix a l'atorgament de l'escriptura pública una vegada transcorregut un mes des de la sol·licitud.

El centre directiu en aplicació dels articles 187, 188 i 192 Decret Legislatiu 1/2010 d'3 agost pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme sosté que les parcel·lacions urbanístiques s'han d'autoritzar o denegar en funció del compliment o no de la normativa urbanística.

Reitera l'obligació que té l'Administració de resoldre i notificar a la persona interessada dins termini per tal d'acomplir els principis d'eficàcia administrativa, el dret a tenir una administració eficient i la interdicció de la discrecionalitat.

Per tot això conclou la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques que les segregacions de l'escriptura que va originar el recurs són inscriptibles sense perjudici del dret de l'Ajuntament a iniciar un expedient de disciplina urbanística i ordenar la seva constància en el Registre de la Propietat (arts. 204 llei urbanisme 113 Reglament de protecció de la legalitat urbanística aprovat per Decret 64/2014 13 de maig) o fins i tot instar expedient de revisió d'actes administratius que també es fa constar en el registre.

Recorda finalment el Centre Directiu la normativa de política lingüística i l'obligatorietat de la seva observança en el Registre de la Propietat.

I.2. RESOLUCIÓN JUS/2450/2022, de 27 de julio, que resuelve el recurso interpuesto por Manuel Tejuca González, notario de Sant Joan de Vilatorrada, contra la calificación de la registradora de la propiedad del Registro de la Propiedad de Manresa número 1 que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda en la cual no consta si esta constituye la vivienda habitual estable de la parte vendedora. (DOGC 05/08/2022).

Resumen: Parte la Dirección General de los arts. 231-9 y 234-3 CCC y 91 RH de acuerdo con los que el titular de una vivienda familiar que constituye el lugar de residencia de una pareja (matrimonial o no matrimonial) necesita del consentimiento del otro integrante de la pareja para hacer actos dispositivos: no puede ENAJENARLA O GRAVARLA por sí sólo. La EFICACIA del negocio dispositivo requiere que el conviviente no titular consienta o asienta su realización.

El art. 231-9.3 CCC, inspirado en el principio de protección del tercero adquirente a título oneroso de buena fe, establece que el adquirente de una vivienda familiar dispuesta unilateralmente por el conviviente titular y en el que concurran esas circunstancias debe ser mantenido en su adquisición si además el disponente manifiesta que la vivienda no tiene condición de familiar, aunque la manifestación sea inexacta, respondiendo el cónyuge/ disponente titular de los perjuicios causados. En defecto de manifestación, por más que el adquirente adquiera de buena fe y a título oneroso y si el conviviente impugna el acto dispositivo realizado sin su asentimiento, el adquirente puede ser privado de la vivienda o devenir ineficaz el gravamen.

Lo que plantea el caso debatido es si el vendedor de una vivienda de su propiedad manifiesta que es soltero debe manifestar (el notario indagar) si tiene o no pareja estable y en caso afirmativo si la vivienda es o no de carácter familiar.

El Centro Directivo no lo considera estimando el recurso y revocando la

nota de calificación. Para ello, la DG reitera la doctrina asentada en Resolución JUS /2443/2017 que reproduce en la presente y según la cual resulta:

"No se desprenden consecuencias jurídicas de la mera manifestación de estar soltero; esto es, que de ahí no se infiere que conviva (ni tampoco que no conviva) en unión estable de pareja. Y si el Notario, de acuerdo con el art 155 RN no está obligado a hacer constar la situación de convivencia o no en pareja estable, tampoco puede el registrador exigir tal declaración. O sea, que teniendo en cuenta el deber de asesoramiento del notario sobre el valor y el alcance de las manifestaciones no es preciso más indagaciones al respecto. Insiste el Centro Directivo en el principio del derecho civil catalán recogido en el art 111.7 CCC sobre la buena fe y honradez de los tratos lo cual no permite dudar de las afirmaciones del otorgante de la escritura. Esto es, la manifestación de estar soltera se tiene que interpretar con la significación inequívoca que tiene incompatible con otras manifestaciones de las cuales se derivan consecuencias jurídicas diferentes".

En conclusión cabrían los siguientes escenarios en base a lo expuesto:

1.- Vendedor es soltero y no convive con nadie; el contrato de compraventa no ofrece particularidad alguna produciendo todos los efectos obligacionales y reales.

2.- Vendedor soltero que no manifiesta que convive en pareja estable con otra persona sin que la vivienda tenga la condición de vivienda habitual de la pareja. Igual que en el caso anterior la compraventa produce todos los efectos.

3.- Vendedor soltero que no manifiesta convivencia en pareja estable y dispone de vivienda habitual. La compraventa es anulable pero inscribible en el Registro de la Propiedad. Si bien el Centro Directivo apoyándose en el art 231.9,1 CCC concluye que ello constituiría solo una manifestación inexacta que excluye la anulabilidad del contrato y determina que mantenga su eficacia.

I.2. RESOLUCIÓ JUS/2450/2022, de 27 de juliol, que resol el recurs interposat per Manuel Tejuca González, notari de Sant Joan de Vilatorrada, contra la qualificació de la registradora de la propietat del Registre de la Propietat de Manresa número 1 que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda d'habitatge en la qual no consta si aquest constitueix l'habitatge habitual estable de la part venedora. (DOGC 05/08/2022).

Resum: Part la Direcció General dels articles 231-9 i 234-3 CCC i 91 RH d'acord que el titular d'un habitatge familiar que constitueix el lloc de residència d'una parella (matrimonial o no matrimonial) necessita el consentiment de l'altre integrant de la parella per fer actes dispositius: no pot ALIENAR-LA O GRAVAR-LA per si només. L'EFICÀCIA del negoci dispositiu requereix que el convivent no titular consenti o accepti la seva realització.

L'article 231-9.3 CCC, inspirat en el principi de protecció del tercer adquirent a títol onerós de bona fe, estableix que l'adquirent d'un habitatge familiar disposat unilateralment pel convivent titular i en què concorrin aquestes circumstàncies ha de ser mantingut en la seva adquisició si a més el disposador posa de manifest

que l'habitatge no té condició de familiar, encara que la manifestació sigui inexacta, responent el cònjuge/disposador titular dels perjudicis causats. En defecte de manifestació, per molt que l'adquirent adquireixi de bona fe i a títol onerós i si el convivent impugna l'acte dispositiu realitzat sense el seu assentiment, l'adquirent pot ser privat de l'habitatge o esdevenir ineficaç el gravamen.

El que planteja el cas debatut és si el venedor d'un habitatge de la seva propietat manifesta que és solter, ha de manifestar (el notari indagar) si té o no parella estable i en cas afirmatiu si l'habitatge és o no de caràcter familiar.

El Centre Directiu no ho considera estimant el recurs i revocant la nota de qualificació. Per fer-ho, la DG reitera la doctrina dictada en Resolució JUS/2443/2017 que reprodueix en el present i segons la qual resulta:

"No es desprenen conseqüències jurídiques de la mera manifestació d'estar solter; això és, que d'aquí no s'infereix que convisqui (ni tampoc que no convisqui) en unió estable de parella. I si el Notari, d'acord amb l'art 155 RN no està obligat a fer constar la situació de convivència o no en parella estable, tampoc no pot el registrador exigir tal declaració. O sigui, que tenint en compte el deure d'assessorament del notari sobre el valor i de les manifestacions exposades, no cal més indagacions sobre això. Insisteix el Centre Directiu en el principi del dret civil català recollit en l'art 111.7 CCC sobre la bona fe i honradesa dels tractes la qual cosa no permet dubtar de les afirmacions de l'atorgant de l'escriptura. Això és, la manifestació d'estar soltera s'ha d'interpretar amb la significació inequívoca que té incompatible amb unes altres manifestacions de les quals es deriven conseqüències jurídiques diferents".

En conclusió cabrien els següents escenaris sobre la base del que s'exposa:

1. El venedor és solter i no conviu amb ningú; el contracte de compravenda no ofereix cap particularitat produint tots els efectes obligacionals i reals.

2. El venedor solter que no manifesta que conviu en parella estable amb una altra persona sense que l'habitatge tingui la condició d'habitatge habitual de la parella. Igual que en el cas anterior la compravenda produeix tots els efectes.

3. El venedor solter que no manifesta convivència en parella estable i disposa d'habitatge habitual. La compravenda és anul·lable, però inscriptible en el Registre de la Propietat. Per bé que el Centre Directiu basant-se en l'art 231.9,1 CCC conclou que això constituiria només una manifestació inexacta que exclou l'anul·labilitat del contracte i determina que mantingui la seva eficàcia.

I.3. RESOLUCIÓN JUS/2451/2022, de 27 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por Manuel Tejuca González, notario de Sant Joan de Vilatorrada, contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Manresa número 1 que suspende la inscripción de una escritura de compraventa. (DOGC 05/08/2022).

Resumen: Parte la Dirección General de los arts. 231-9 y 234-3 CCC y 91 RH de acuerdo con los que el titular de una vivienda familiar que constituye el lugar

de residencia de una pareja (matrimonial o no matrimonial) necesita del consentimiento del otro integrante de la pareja para hacer actos dispositivos: no puede ENAJENARLA O GRAVARLA por sí sólo. La EFICACIA del negocio dispositivo requiere que el conviviente no titular consienta o asienta su realización.

El art. 231-9.3 CCC, inspirado en el principio de protección del tercero adquirente a título oneroso de buena fe, establece que el adquirente de una vivienda familiar dispuesta unilateralmente por el conviviente titular y en el que concurran esas circunstancias debe ser mantenido en su adquisición si además el disponente manifiesta que la vivienda no tiene condición de familiar, aunque la manifestación sea inexacta, respondiendo el cónyuge/ disponente titular de los perjuicios causados. En defecto de manifestación, por más que el adquirente adquiera de buena fe y a título oneroso y si el conviviente impugna el acto dispositivo realizado sin su asentimiento, el adquirente puede ser privado de la vivienda o devenir ineficaz el gravamen.

Lo que plantea el caso debatido es si el vendedor de una vivienda de su propiedad manifiesta que es soltero debe manifestar (el notario indagar) si tiene o no pareja estable y en caso afirmativo si la vivienda es o no de carácter familiar.

El Centro Directivo no lo considera estimando el recurso y revocando la nota de calificación. Para ello, la DG reitera la doctrina asentada en Resolución JUS /2443/2017 que reproduce en la presente y según la cual resulta:

No se desprenden consecuencias jurídicas de la mera manifestación de estar soltero; esto es, que de ahí no se infiere que conviva (ni tampoco que no conviva) en unión estable de pareja. Y si el Notario, de acuerdo con el art 155 RN no está obligado a hacer constar la situación de convivencia o no en pareja estable tampoco puede el registrador exigir tal declaración. O sea, que teniendo en cuenta el deber de asesoramiento del notario sobre el valor y el alcance de las manifestaciones no es preciso más indagaciones al respecto. Insiste el Centro Directivo en el principio del derecho civil catalán recogido en el art 111.7 CCC sobre la buena fe y honradez de los tratos lo cual no permite dudar de las afirmaciones del otorgante de la escritura. Esto es, la manifestación de estar soltera se tiene que interpretar con la significación inequívoca que tiene incompatible con otras manifestaciones de las cuales se derivan consecuencias jurídicas diferentes.

En conclusión cabrían los siguientes escenarios en base a lo expuesto:

1.- Vendedor es soltero y no convive con nadie; el contrato de compraventa no ofrece particularidad alguna produciendo todos los efectos obligacionales y reales.

2.- Vendedor soltero que no manifiesta que convive en pareja estable con otra persona sin que la vivienda tenga la condición de vivienda habitual de la pareja. Igual que en el caso anterior la compraventa produce todos los efectos.

3.- Vendedor soltero que no manifiesta convivencia en pareja estable y dispone de vivienda habitual. La compraventa es anulable pero inscribible en el Registro de la Propiedad. Si bien el Centro Directivo apoyándose en el art 231.9,1 CCC concluye que ello constituiría solo una manifestación inexacta que excluye la anulabilidad

del contrato y determina que mantenga su eficacia.

I.3. RESOLUCIÓ JUS/2451/2022, de 27 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat per Manuel Tejuca González, notari de Sant Joan de Vilatorrada, contra la qualificació negativa de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Manresa número 1 que suspèn la inscripción d' una escriptura de compravenda. (DOGC 05/08/2022).

Resum: Part la Direcció General dels articles 231-9 i 234-3 CCC i 91 RH d'acord que el titular d'un habitatge familiar que constitueix el lloc de residència d'una parella (matrimonial o no matrimonial) necessita el consentiment de l'altre integrant de la parella per fer actes dispositius: no pot ALIENAR-LA O GRAVAR-LA per si només. L'EFICÀCIA del negoci dispositiu requereix que el convivent no titular consenti o accepti la seva realització.

L'article 231-9.3 CCC, inspirat en el principi de protecció del tercer adquirent a títol onerós de bona fe, estableix que l'adquirent d'un habitatge familiar disposat unilateralment pel convivent titular i en què concorrin aquestes circumstàncies ha de ser mantingut en la seva adquisició si a més el disposador posa de manifest que l'habitatge no té condició de familiar, encara que la manifestació sigui inexacta, responent el cònjuge/disposador titular dels perjudicis causats. En defecte de manifestació, per molt que l'adquirent adquireixi de bona fe i a títol onerós i si el convivent impugna l'acte dispositiu realitzat sense el seu assentiment, l'adquirent pot ser privat de l'habitatge o esdevenir ineficaç el gravamen.

El que planteja el cas debatut és si el venedor d'un habitatge de la seva propietat manifesta que és solter, ha de manifestar (el notari indagar) si té o no parella estable i en cas afirmatiu si l'habitatge és o no de caràcter familiar.

El Centre Directiu no ho considera estimant el recurs i revocant la nota de qualificació. Per fer-ho, la DG reitera la doctrina dictada en Resolució JUS/2443/2017 que reprodueix en el present i segons la qual resulta:

No es desprenen conseqüències jurídiques de la mera manifestació d'estar solter; això és, que d'aquí no s'infereix que convisqui (ni tampoc que no convisqui) en unió estable de parella. I si el Notari, d'acord amb l'art 155 RN no està obligat a fer constar la situació de convivència o no en parella estable, tampoc no pot el registrador exigir tal declaració. O sigui, que tenint en compte el deure d'assessorament del notari sobre el valor i de les manifestacions exposades, no cal més indagacions sobre això. Insisteix el Centre Directiu en el principi del dret civil català recollit en l'art 111.7 CCC sobre la bona fe i honradesa dels tractes la qual cosa no permet dubtar de les afirmacions de l'atorgant de l'escriptura. Això és, la manifestació d'estar soltera s'ha d'interpretar amb la significació inequívoca que té incompatible amb unes altres manifestacions de les quals es deriven conseqüències jurídiques diferents.

En conclusió cabrien els següents escenaris sobre la base del que s'exposa:

1. El venedor és solter i no conviu amb ningú; el contracte de compravenda no ofereix cap particularitat produint tots els efectes obligacionals i reals.

2. El venedor solter que no manifesta que conviu en parella estable amb una altra persona sense que l'habitatge tingui la condició d'habitatge habitual de la parella. Igual que en el cas anterior la compravenda produeix tots els efectes.

3. El venedor solter que no manifesta convivència en parella estable i disposa d'habitatge habitual. La compravenda és anul·lable, però inscriptible en el Registre de la Propietat. Per bé que el Centre Directiu basant-se en l'art 231.9,1 CCC conclou que això constituiria només una manifestació inexacta que exclou l'anul·labilitat del contracte i determina que mantingui la seva eficàcia.

I.4. RESOLUCIÓN JUS/2509/2022, de 22 de julio, que 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 09/08/2022).

Resumen Se inadmite el recurso interpuesto por la registradora titular del Registro de la Propiedad número 12 de Barcelona contra la denegación del registrador de la Propiedad titular del Registro de la Propiedad número 11 de Barcelona que deniega la expedición de una certificación para el traslado del historial de una finca por entender que todas las cuestiones planteadas ya fueron resueltas en Resolución JUS 1529/2022 de 18 de mayo.

I.4. RESOLUCIÓ JUS/2509/2022, de 22 de juliol, que 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 número 11 que denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca a l'efecte del seu trasllat. (DOGC 09/08/2022).

Resum. S'inadmet el recurs interposat per la registradora titular del Registre de la Propietat número 12 de Barcelona contra la denegació del registrador de la Propietat titular del Registre de la Propietat número 11 de Barcelona que denega l'expedició d'una certificació per al trasllat de l'historial d'una finca per entendre que totes les qüestions plantejades ja van ser resoltes en Resolució JUS 1529/2022 de 18 de maig.

I.5 RESOLUCIÓN JUS/2510/2022, de 22 de julio, que 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 09/08/2022).

Resumen: Se inadmite el recurso interpuesto por la registradora titular del Registro de la Propiedad número 12 de Barcelona contra la denegación del registrador de la Propiedad titular del Registro de la Propiedad número 11 de Barcelona que

deniega la expedición de una certificación para el traslado del historial de una finca por entender que todas las cuestiones planteadas ya fueron resueltas en Resolución JUS 1529/2022 de 18 de mayo.

I.5. RESOLUCIÓ JUS/2510/2022, de 22 de juliol, que 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 09/08/2022).

Resum: S'inadmet el recurs interposat per la registradora titular del Registre de la Propietat número 12 de Barcelona contra la denegació del registrador de la Propietat titular del Registre de la Propietat número 11 de Barcelona que denega l'expedició d'una certificació per al trasllat de l'historial d'una finca per entendre que totes les qüestions plantejades ja van ser resoltes en Resolució JUS 1529/2022 de 18 de maig.

I.6. RESOLUCIÓN JUS/2511/2022, de 2 de agosto, que resuelve el recurso interpuesto por Manuel Tejuca González, notario de Sant Joan de Vilatorrada, contra la calificación de la registradora de la propiedad del Registro de la Propiedad de Manresa número 1 que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda en la cual no consta si esta constituye la vivienda habitual estable de la parte vendedora. (DOGC 09/08/2022).

Resumen: Parte la Dirección General de los arts. 231-9 y 234-3 CCC y 91 RH de acuerdo con los que el titular de una vivienda familiar que constituye el lugar de residencia de una pareja (matrimonial o no matrimonial) necesita del consentimiento del otro integrante de la pareja para hacer actos dispositivos: no puede ENAJENARLA O GRAVARLA por sí sólo. La EFICACIA del negocio dispositivo requiere que el conviviente no titular consienta o asienta su realización.

El art. 231-9.3 CCC, inspirado en el principio de protección del tercero adquirente a título oneroso de buena fe, establece que el adquirente de una vivienda familiar dispuesta unilateralmente por el conviviente titular y en el que concurran esas circunstancias debe ser mantenido en su adquisición si además el disponente manifiesta que la vivienda no tiene condición de familiar, aunque la manifestación sea inexacta, respondiendo el cónyuge/ disponente titular de los perjuicios causados. En defecto de manifestación, por más que el adquirente adquiera de buena fe y a título oneroso y si el conviviente impugna el acto dispositivo realizado sin su asentimiento, el adquirente puede ser privado de la vivienda o devenir ineficaz el gravamen.

Lo que plantea el caso debatido es si el vendedor de una vivienda de su propiedad manifiesta que es soltero debe manifestar (el notario indagar) si tiene o no pareja estable y en caso afirmativo si la vivienda es o no de carácter familiar.

El Centro Directivo no lo considera estimando el recurso y revocando la nota de calificación. Para ello, la DG reitera la doctrina asentada en Resolución JUS

/2443/2017 que reproduce en la presente y según la cual resulta:

No se desprenden consecuencias jurídicas de la mera manifestación de estar soltero; esto es, que de ahí no se infiere que conviva (ni tampoco que no conviva) en unión estable de pareja. Y si el Notario, de acuerdo con el art 155 RN no está obligado a hacer constar la situación de convivencia o no en pareja estable tampoco puede el registrador exigir tal declaración. O sea, que teniendo en cuenta el deber de asesoramiento del notario sobre el valor y el alcance de las manifestaciones no es preciso más indagaciones al respecto. Insiste el Centro Directivo en el principio del derecho civil catalán recogido en el art 111.7 CCC sobre la buena fe y honradez de los tratos lo cual no permite dudar de las afirmaciones del otorgante de la escritura. Esto es, la manifestación de estar soltera se tiene que interpretar con la significación inequívoca que tiene incompatible con otras manifestaciones de las cuales se derivan consecuencias jurídicas diferentes.

En conclusión cabrían los siguientes escenarios en base a lo expuesto:

1.- Vendedor es soltero y no convive con nadie; el contrato de compraventa no ofrece particularidad alguna produciendo todos los efectos obligacionales y reales.

2.- Vendedor soltero que no manifiesta que convive en pareja estable con otra persona sin que la vivienda tenga la condición de vivienda habitual de la pareja. Igual que en el caso anterior la compraventa produce todos los efectos.

3.- Vendedor soltero que no manifiesta convivencia en pareja estable y dispone de vivienda habitual. La compraventa es anulable pero inscribible en el Registro de la Propiedad. Si bien el Centro Directivo apoyándose en el art 231.9,1 CCC concluye que ello constituiría solo una manifestación inexacta que excluye la anulabilidad del contrato y determina que mantenga su eficacia.

I.6. RESOLUCIÓ JUS/2511/2022, de 2 d'agost, que resol el recurs interposat per Manuel Tejuca González, notari de Sant Joan de Vilatorrada, contra la qualificació de la registradora de la propietat del Registre de la Propietat de Manresa número 1 que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda d'habitatge en la qual no consta si aquest constitueix l'habitatge habitual estable de la part venedora. (DOGC 09/08/2022).

Resum: Part la Direcció General dels articles 231-9 i 234-3 CCC i 91 RH d'acord que el titular d'un habitatge familiar que constitueix el lloc de residència d'una parella (matrimonial o no matrimonial) necessita el consentiment de l'altre integrant de la parella per fer actes dispositius: no pot ALIENAR-LA O GRAVAR-LA per si només. L'EFICÀCIA del negoci dispositiu requereix que el convivent no titular consenti o accepti la seva realització.

L'article 231-9.3 CCC, inspirat en el principi de protecció del tercer adquirent a títol onerós de bona fe, estableix que l'adquirent d'un habitatge familiar disposat unilateralment pel convivent titular i en què concorrin aquestes circumstàncies ha de ser mantingut en la seva adquisició si a més el disposador posa de manifest que l'habitatge no té condició de familiar, encara que la manifestació sigui inexacta,

responent el cònjuge/disposador titular dels perjudicis causats. En defecte de manifestació, per molt que l'adquirent adquireixi de bona fe i a títol onerós i si el convivent impugna l'acte dispositiu realitzat sense el seu assentiment, l'adquirent pot ser privat de l'habitatge o esdevenir ineficaç el gravamen.

El que planteja el cas debatut és si el venedor d'un habitatge de la seva propietat manifesta que és solter, ha de manifestar (el notari indagar) si té o no parella estable i en cas afirmatiu si l'habitatge és o no de caràcter familiar.

El Centre Directiu no ho considera estimant el recurs i revocant la nota de qualificació. Per fer-ho, la DG reitera la doctrina dictada en Resolució JUS/2443/2017 que reprodueix en el present i segons la qual resulta:

No es desprenen conseqüències jurídiques de la mera manifestació d'estar solter; això és, que d'aquí no s'infereix que convisqui (ni tampoc que no convisqui) en unió estable de parella. I si el Notari, d'acord amb l'art 155 RN no està obligat a fer constar la situació de convivència o no en parella estable, tampoc no pot el registrador exigir tal declaració. O sigui, que tenint en compte el deure d'assessorament del notari sobre el valor i de les manifestacions exposades, no cal més indagacions sobre això. Insisteix el Centre Directiu en el principi del dret civil català recollit en l'art 111.7 CCC sobre la bona fe i honradesa dels tractes la qual cosa no permet dubtar de les afirmacions de l'atorgant de l'escriptura. Això és, la manifestació d'estar soltera s'ha d'interpretar amb la significació inequívoca que té incompatible amb unes altres manifestacions de les quals es deriven conseqüències jurídiques diferents.

En conclusió cabrien els següents escenaris sobre la base del que s'exposa:

1. El venedor és solter i no conviu amb ningú; el contracte de compravenda no ofereix cap particularitat produint tots els efectes obligacionals i reals.

2. El venedor solter que no manifesta que conviu en parella estable amb una altra persona sense que l'habitatge tingui la condició d'habitatge habitual de la parella. Igual que en el cas anterior la compravenda produeix tots els efectes.

3. El venedor solter que no manifesta convivència en parella estable i disposa d'habitatge habitual. La compravenda és anul·lable, però inscriptible en el Registre de la Propietat. Per bé que el Centre Directiu basant-se en l'art 231.9,1 CCC conclou que això constituiria només una manifestació inexacta que exclou l'anul·labilitat del contracte i determina que mantingui la seva eficàcia.

I.7. RESOLUCIÓN JUS/2512/2022, de 2 de agosto, que 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 09/08/2022).

Resumen: Se inadmite el recurso interpuesto por la registradora titular del Registro de la Propiedad número 12 de Barcelona contra la denegación del registra-

dor de la Propiedad titular del Registro de la Propiedad número 11 de Barcelona que deniega la expedición de una certificación para el traslado del historial de una finca por entender que todas las cuestiones planteadas ya fueron resueltas en Resolución JUS 1529/2022 de 18 de mayo.

I.7. RESOLUCIÓ JUS/2512/2022, de 2 d'agost, que 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 09/08/2022).

Resum: S'inadmet el recurs interposat per la registradora titular del Registre de la Propietat número 12 de Barcelona contra la denegació del registrador de la Propietat titular del Registre de la Propietat número 11 de Barcelona que denega l'expedició d'una certificació per al trasllat de l'historial d'una finca per entendre que totes les qüestions plantejades ja van ser resoltes en Resolució JUS 1529/2022 de 18 de maig.

I. 8. RESOLUCIÓN JUS/2522/2022, de 2 de agosto, que inadmite el recurso interpuesto por la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona número 12 contra la nota de denegación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona número 11 que deniega la expedición del certificado del historial de una finca a efectos de su traslado. (DOGC 10/08/2022).

Resumen: Se inadmite el recurso interpuesto por la registradora titular del Registro de la Propiedad número 12 de Barcelona contra la denegación del registrador de la Propiedad titular del Registro de la Propiedad número 11 de Barcelona que deniega la expedición de una certificación para el traslado del historial de una finca por entender que todas las cuestiones planteadas ya fueron resueltas en Resolución JUS 1529/2022 de 18 de mayo.

I.8. RESOLUCIÓ JUS/2522/2022, de 2 d'agost, que inadmet el recurs interposat per la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona número 12 contra la nota de denegació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona número 11 que denega l'expedició del certificat de l'historial d'una finca a l'efecte del seu trasllat. (DOGC 10/08/2022).

Resum: S'inadmet el recurs interposat per la registradora titular del Registre de la Propietat número 12 de Barcelona contra la denegació del registrador de la Propietat titular del Registre de la Propietat número 11 de Barcelona que denega l'expedició d'una certificació per al trasllat de l'historial d'una finca per entendre que totes les qüestions plantejades ja van ser resoltes en Resolució JUS 1529/2022 de 18 de maig.

II.

RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

Basilio Javier Aguirre Fernández
Pedro Ávila Navarro

II.A.
BASILIO JAVIER AGUIRRE FERNÁNDEZ

II.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Alicante nº 2.

TUTORES: ELEVACIÓN A PÚBLICO DE UN CONTRATO PRIVADO DE VENTA.

Se analiza la no necesidad de autorización judicial en los casos de elevación público del contrato privado de venta al tratarse de un acto debido.

Es cierto que 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 la autorización judicial exigida por el artículo 271.2.º del Código Civil (cfr. actual artículo 287.2.º rel. 224) está prevista para el supuesto en que el tutor pretenda enajenar bienes inmuebles que pertenezcan al incapacitado, pero no cuando la enajenación haya tenido lugar antes del fallecimiento del causante, en virtud de contrato privado por escrito y firmado por el mismo, conforme establece el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Ocurre en el caso del presente recurso 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 artículo 1227 del Código Civil).

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Madrid nº 27.

BIENES PRIVATIVOS: ACREDITACIÓN DE LA PRIVATIVIDAD DEL DINERO INVERTIDO EN LA ADQUISICIÓN.

Se recuerda la doctrina sobre la dificultad de acreditar el carácter privativo del dinero invertido en la adquisición de un bien, en los términos del artículo 95 del RH.

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

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 (cfr., por todas, las Resoluciones de 25 de octubre de 2007, 12 de junio de 2013, 2 de marzo de 2016, 2 de febrero de 2017, 7 de noviembre de 2018, 26 de febrero de 2020 y 3 de junio de 2021). Y también ha puesto de relieve que la prueba de la privatividad de la contraprestación es especialmente difícil cuando consiste en dinero.

Debe concluirse, por tanto, que 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 en el título presentado.

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Meco.

OBRA NUEVA: SEGURO DECENAL EN CAMBIOS DE USO Y EN REFORMAS DEL EDIFICIO.

No se considera exigible el seguro decenal en los supuestos de cambio de uso de local a vivienda de un elemento privativo. Respecto de los supuestos de reforma del edificio, habrá que estar a lo que resulte del certificado del técnico respecto del alcance de la reforma.

En el presente caso confluyen dos actuaciones cuya inclusión en el ámbito de aplicación de los artículos 19 y 20 de la Ley de Ordenación de la Edificación debe ser objeto de análisis separado: el cambio de uso de la planta baja de local comercial a vivienda, y la reforma del edificio en su conjunto para habilitar siete viviendas con un incremento adicional de la superficie construida.

Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 transcrito, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (vid. artículo 28.3 de la Ley de Suelo). En cuanto a las restantes exigencias que pueden derivarse del precepto (aparte de la licencia de primera ocupación, de la que tratan las resoluciones citadas), dependiendo de la normativa aplicable, tales como pudieran ser el seguro decenal, el libro del edificio o el certificado de eficiencia energética, no serán necesarias, con carácter general, ya que el cambio de uso no supone una alteración sustancial de los que ya se hubieran aportado para inscribir la obra nueva relativos al total del edificio (cfr. Resolución de 30 de noviembre de 2016). En consecuencia, y específicamente en lo que a la obligatoriedad del seguro decenal respecta, debe entenderse que en los títulos que formalicen un mero cambio de uso de elementos aislados integrantes de un edificio no resulta aplicable a efectos registrales la exigencia del seguro.

Por otra parte, respecto de la segunda de las actuaciones realizadas, consis-

tente en la reforma del edificio para la habilitación de las siete viviendas, con acceso desde un portal único, tres de ellas situadas en planta baja y cuatro en planta primera, habilitando así mismo la zona bajo cubierta, debe tenerse en cuenta que este Centro Directivo, en su Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003, concluyó en sentido favorable a la exigencia del seguro decenal cuando se trate de obras de ampliación o reforma de edificios que entren dentro del ámbito de aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación definido por su artículo 2. Entre esos requisitos cobra especial relevancia la certificación del técnico competente. Entre sus competencias se encuentra determinar cuándo no son de aplicación las garantías establecidas en los artículos 19 y 20.1 y la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, conforme al criterio establecido por la Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003, de este Centro Directivo, debido a la inexistencia de alteración alguna en la configuración arquitectónica o estructural del edificio, circunstancias que solo son apreciables por un técnico con competencia suficiente. Como ha recordado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 1 de marzo de 2003, 4 de diciembre de 2006, 11 de febrero 2009, 15 de mayo de 2015, 5 de junio de 2020 o, más recientemente, la de 11 de abril de 2022), quedan bajo exclusiva responsabilidad del técnico la veracidad y exactitud de las afirmaciones contenidas en el certificado por él expedido y lo mismo debe predicarse de las manifestaciones que efectúe en los documentos que otorgue junto con el titular de la finca.

Dadas las circunstancias concurrentes en el caso del presente recurso, debe concluirse en la necesidad de prestar el seguro decenal exigido por el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación, toda vez que se formaliza una reforma (que no rehabilitación) de la totalidad del inmueble, incluida la zona bajo cubierta, con el fin de habilitar siete viviendas que, ulteriormente y en la misma escritura, pasan a ser configuradas como elementos privativos de la propiedad horizontal constituida en dicho título, todo ello al amparo de una nueva licencia de obra mayor y cambio de uso otorgada en el año 2016. De igual modo, resulta del expediente que, como consecuencia de la reforma llevada cabo sobre el edificio, la superficie construida se amplía, pasando de los 313 metros cuadrados que figuran en la inscripción registral practicada en el año 1987 a 422,34 metros cuadrados de superficie construida, según el certificado expedido por el arquitecto director de la obra y autor del proyecto. Y, finalmente, el cambio de uso documentado no se circunscribe a un elemento aislado del edificio (piénsese en un trastero, plaza de garaje, o cualquier otra dependencia concreta), sino a la totalidad de una de las dos plantas en que está dividida la edificación.

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Bilbao nº 6.

HERENCIA: ACEPTACIÓN DE HERENCIA POR MEDIO DE CURADOR REPRESENTATIVO CUANDO LA LEY SUCESORIA ES DISTINTA DE LA QUE REGULA LA ACTUACIÓN DEL CURADOR.

En un caso en que la ley sucesoria aplicable es la catalana y la que regula la medida de apoyo al discapacitado es la común, entiende la DG que la aceptación se

somete la norma catalana.

En primer lugar, hay que recordar que el registrador calificará a la vista de los documentos que existan en el Registro al tiempo de la presentación. Ahora, el notario recurrente aporta nueva documentación que no puede ser tenida en cuenta ya que no se presentó en el momento de despachar el documento (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, la resolución del recurso se limitará al contenido de la escritura calificada.

La cuestión que se debate es, si dado que el ejercicio de la tutela –o curatela– se someten al Código Civil debe aplicarse también la norma de ese mismo Código que exige autorización judicial para aceptar la herencia sin beneficio de inventario, o, por el contrario, debe aplicarse la ley sucesoria catalana, según la cual las personas puestas en tutela o curaduría disfrutan de pleno derecho del beneficio de inventario.

En el presente caso debe dejarse a margen esta interpretación, pues 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, de suerte que, al quedar así protegido el patrimonio de la persona con discapacidad, es innecesaria la autorización judicial.

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Múrcia nº 5.

DOCUMENTOS JUDICIALES: SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA.

Se reitera la doctrina de la DG sobre las sentencias en rebeldía y la necesidad de que se acredite el transcurso de los plazos previstos en la LEC para el ejercicio de la acción de rescisión del rebelde.

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

Aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. No cabe pues la inscripción, ni siquiera haciendo constar la posibilidad de rescisión.

En la sentencia presentada a inscripción, nada consta sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Tan solo se acompaña diligencia de ordenación dictada por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Murcia el día 20 de octubre de 2021 por la que se hace constar que la sentencia de 14 de enero de 2021 no ha sido recurrida, declarándose su firmeza.

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Algeciras nº 3.

SEGREGACIÓN DE FINCAS: INSCRIPCIÓN POR ANTIGÜEDAD.

Se reitera la doctrina de la DG sobre la posibilidad de inscribir segregaciones por un camino similar al de las obras nuevas por antigüedad conforme al art. 28.4 de la LS

Este Centro Directivo interpretando dicha corriente jurisprudencial (vid. Resoluciones de 27 de enero y 23 de julio de 2012) ha venido señalando el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad, de una división o segregación realizada durante la vigencia de la regulación anterior, como sucede en el supuesto de hecho de este recurso, entendiendo que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior -cfr. disposición transitoria cuarta del Código Civil-.

Esta Dirección General en su Resolución de 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. La propia jurisprudencia ha reconocido el hecho de que las divisiones o segregaciones sigan el régimen general que es el de cualquier obra o actuación ilegal frente a la que no puedan adoptarse medidas de restauración de la legalidad urbanística, a saber, una situación que presenta similitudes a la de «fuera de ordenación». para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley de Suelo estatal -norma registral temporalmente aplicable- la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, procediendo entonces la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 23 DE JUNIO

DE 2022).

Registro de San Vicente de la Barquera-Potes.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA INVASIÓN DE OTRA BASE GRÁFICA INSCRITA.

Se recuerda que cuando concurran dudas sobre posible invasión de parcelas colindantes debe procederse a la tramitación del procedimiento y, a la vista de lo actuado, proceder a resolver lo procedente.

Para resolver el presente recurso, hay que partir de la naturaleza autónoma y distinta de dos instituciones que tienen por objeto el territorio, como realidad física, pero al que contemplan de modo distinto, el Catastro, como institución administrativa, que atiende a su realidad física, como reveladora de una capacidad económica y el Registro de la Propiedad, como institución jurídica, que atiende a la misma realidad física, pero que pone el punto de vista en la persona de un propietario, o titular registral, que tiene un título hábil para adquirir la propiedad.

Por ello, las alteraciones catastrales producidas como consecuencia de la resolución de los procedimientos de subsanación de discrepancias del artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no pueden tener ninguna repercusión registral si no se incorporan esas alteraciones al asiento, por alguno de los medios previstos en el Título VI de la legislación hipotecaria.

En el presente caso se da un solapamiento de georreferenciaciones, una inscrita y otra no, que hace entrar en juego el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, por el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y requieren para su rectificación el consentimiento del titular registral o resolución recaída en procedimiento en el que el mismo haya sido parte. Además, respecto a las fincas con georreferenciación inscrita, se presume que existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) que se extiende a la georreferenciación inscrita de la finca, conforme al artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, con lo cual se invierte la carga de la prueba en un juicio y quien alega la inexactitud ha de probarla ante un juez, sin ser suficiente para lograr la rectificación registral un procedimiento catastral de subsanación de discrepancias, que solo se produce a efectos catastrales.

Como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 de octubre y 23 de diciembre de 2020, 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. Ahora bien, si el promotor del expediente alega que la georreferenciación de la otra finca se solapa con la suya, debe el registrador tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, practicando las notificaciones correspondientes a los colindantes, que permita a éstos realizar las alegaciones que estimen pertinentes, que el registrador habrá de valorar, a los efectos de efectuar una calificación positiva o negativa.

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022).

Registro de San Sebastián de los Reyes nº 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: LEGALIZACIÓN DE LIBROS DE LAS COMUNIDADES DE HECHO.

Las comunidades de hecho pueden legalizar sus libros pero sin causar asiento alguno en los libros de inscripciones.

La comunidad «(...)» pertenece a la categoría de las subcomunidades de facto por no estar constituida formalmente. Para que sea una comunidad en sentido estricto o formal, es necesario que así resulte del título constitutivo de la propiedad horizontal y acordarse por la junta de propietarios, con el voto favorable y unánime de todos ellos, al suponer una modificación del título que requiere de unanimidad (artículo 17.6 Ley sobre propiedad horizontal). En este sentido, la Sala Primera del Tribunal Supremo, en sus Sentencias de 3 de enero y 22 de octubre de 2007, indica que solo se pueden constituir subcomunidades cuando esta posibilidad se contempla en los estatutos, estando esta norma por encima de la voluntad de los copropietarios. Sin perjuicio de lo anterior, una vez adoptado el acuerdo unánime, será necesario el otorgamiento de escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad (artículo 5 Ley sobre propiedad horizontal).

Las comunidades de facto, que no en sentido estricto o formal, pueden legalizar sus libros, pero sin beneficiarse de los efectos del sistema registral, de suerte que no gozarán de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral (vid. Resoluciones de 8 de agosto de 2014 y 14 de abril de 2015, entre otras).

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Denia nº 2.

APROVECHAMIENTO POR TURNO DE INMUEBLES: EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE MULTIPROPIEDAD DE LA LEY DE 1998.

Se analiza un caso de extinción de un régimen de multipropiedad sujeto a la Ley de 1998 por decisión del único titular.

Como tiene ya declarado este Centro Directivo, no pueden ser tomadas en consideración, a efectos de este recurso, las matizaciones efectuadas por la registradora en su informe, pues ésta corresponde a un trámite en el que el registrador no puede añadir nuevos defectos (o como en el supuesto objeto de este expediente, matizarlos), ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción. En aplicación del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en

otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Respecto de la cuestión de fondo planteada, cabe recordar que la vigente Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias (si bien no procede en este momento analizar su régimen transitorio, pues la problemática de este recurso no lo requiere), en su artículo 23, establece que el derecho real de aprovechamiento por turno no se puede vincular en ningún caso a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad. Cada uno de los derechos reales de aprovechamiento por turno grava, en conjunto, la total propiedad del alojamiento. El propietario del inmueble, sin perjuicio de las limitaciones que resultan del régimen y de las facultades de los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno, puede disponer libremente de todo o parte de su derecho de propiedad de acuerdo con las normas del Derecho privado. Los derechos de aprovechamiento por turno, en el marco de la vigente Ley 4/2012, son derechos reales temporales sobre cosa ajena que gravan la propiedad del inmueble o del apartamento, de manera que su renuncia, igual que pasa con el transcurso del plazo, comporta su extinción y la correlativa consolidación en el propietario del inmueble.

Pero en el presente recurso se trata de una situación diferente, que reflejan los asientos del Registro antes citados, pues el recurrente es titular en pleno dominio de determina finca registral y decide «la extinción del régimen de multipropiedad por cuotas indivisas bajo el que se encuentra la finca descrita»; estando la finca en cuestión integrada en una supracomunidad en la que una determinada fase de la misma está afecta al especial régimen de multipropiedad derivado de una adaptación realizada a la anterior Ley 42/1998.

Así, cabe concluir que, si mediando acuerdo unánime de los titulares de las distintas cuotas recayentes sobre la propiedad de tal entidad se puede extinguir el régimen (conceptuado como de multipropiedad), en lo que a ella afecte, con mayor razón será admisible una decisión en el mismo sentido adoptada por el propietario único de la finca –y por ende titular registral único– en el sentido que ha quedado reflejado en la escritura calificada. Ello sin olvidar que ese departamento sigue estando plenamente incardinado en la supracomunidad (con las obligaciones de todo orden que de ello se deriven), pues tan solo ha quedado desligado respecto del régimen derivado de la propiedad por periodos referible a la subcomunidad (una parte o fase del complejo) de la que forman parte las viviendas sometidas a dicho régimen especial. Pero no se ha producido ese acrecimiento de titularidad dominical en favor de terceros que supuestamente se derivaría de una renuncia abdicativa –en este caso inexistente–, lo que exigiría (como puso de relieve la Resolución de 19 de octubre de 2018) algo más que una mera notificación a quien ostentara facultades de gestión y representación de –en este caso– la subcomunidad.

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Chinchón.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Se reitera que no cabe la cancelación de un asiento en virtud de una instancia privada, no siendo el recurso el procedimiento adecuado para discutir la validez de los asientos registrales ya practicados.

En ningún caso corresponde a esta Dirección General realizar manifestación alguna sobre la adecuación a la legalidad o no de la inscripción practicada, debiendo limitarse el recurso, conforme a las previsiones contenidas en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria sobre «las calificaciones negativas del registrador», limitando su contenido a «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» (artículo 326 Ley Hipotecaria).

Al carácter excepcional del documento privado en el procedimiento registral que implica, como regla general, no sólo su falta de aptitud formal para la práctica de asientos en los libros de inscripciones del Registro, sino incluso la denegación de su presentación en el Libro Diario (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria, y 420.1 del Reglamento Hipotecario), se une el hecho de que practicado un asiento en el Registro, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y sólo puede ser rectificado o dejado sin efecto de acuerdo a los procedimientos legalmente previstos (cfr. artículos 1.2, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria), es decir, bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, sin que una mera instancia privada tenga virtualidad alguna, cualquiera que sea la causa que se invoque, para rectificar o cancelar un asiento.

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Elche nº 1.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

Partiendo del principio de que el procedimiento registral es rogado, pero una vez iniciado se rige pro normas de orden público, se rechaza la pretensión de practicar una anotación de embargo en un procedimiento de apremio fiscal sin expedir simultáneamente la certificación de cargas.

Se debate en el presente recurso si es posible practicar una anotación preventiva de ampliación de embargo en un procedimiento administrativo, sin la correlativa expedición de certificación de cargas, que expresamente no se considera necesaria por el órgano de recaudación recurrente.

En efecto, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, aunque el procedimiento registral es rogado, una vez iniciado se rige por normas de orden público, no pudiendo los registradores, presentantes o interesados elegir qué asiento practicar, ni su duración, ni los efectos que deba producir al venir todas estas circunstancias predeterminadas por el legislador.

Conforme a los arts. 84 y 88 del RGR la práctica de esta nota marginal no es optativa, ni está sujeta a rogación, dada la significación que tiene en el procedimiento de ejecución y a su vez, aquélla exige para su realización que se solicite mandamiento de cargas. En conclusión no cabe hablar de dos momentos o fases, como pretende el recurrente, pues solo se contempla reglamentariamente la práctica simultánea de dos asientos: la propia anotación y la nota marginal, sirviendo además la certificación registral para que por parte de la administración se compruebe si se han realizado por su parte las notificaciones procedentes.

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Palma de Mallorca nº 10.

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

Si el registrador alberga dudas sobre la identidad de la finca, aunque la diferencia de superficie sea inferior al 10 por ciento, debe tramitar el procedimiento del art. 199, sin que pueda tener en cuenta alegaciones realizadas en otros expedientes anteriores.

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.

Cuando nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, pues tal georreferenciación inscrita 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. Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes: En primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación, 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. En segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo, para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ello, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto)

«(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real».

El registrador fundamenta sus dudas al respecto en que en un procedimiento registral anterior, ya finalizado, y cuyo asiento de presentación ha de suponerse ya caducado y cancelado, (pues si no fuera así el artículo 18 de la Ley Hipotecaria impediría la calificación registral de la nueva pretensión que ahora nos ocupa), la titular de dichas fincas 616 y 947 alegó una determinada georreferenciación de las mismas para oponerse a la anterior pretensión de inscripción de una georreferenciación alternativa de la finca 933 de la promotora. Como dice la promotora y ahora recurrente, en el presente procedimiento registral iniciado con la solicitud de inscripción de la georreferenciación catastral para la finca 933, «no se ha practicado notificación alguna», «no ha existido alegación alguna», sino que el registrador «rescató la pretérita oposición que un colindante efectuó en el expediente anterior de inscripción de la RGG alternativa».

En este caso, si el registrador aprecia riesgo o dudas, que no certezas, de posible invasión de determinadas fincas registrales cuya georreferenciación no consta inscrita, lo procedente no es rechazar de plano la pretensión ahora formulada, sino tramitar el procedimiento correspondiente para notificar la nueva pretensión a los titulares registrales de tales fincas, para que puedan formular alegaciones, y finalmente, resolver de manera motivada lo que proceda. Cuando de la calificación registral de la representación gráfica pretendida sí pudiera resultar afectada alguna finca colindante, es claro que resulta ineludible la tramitación del citado procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a pesar de tratarse de georreferenciación catastral y no ser la diferencia de superficie superior al 10% de la inscrita, y sin que, como se ha dicho, sea correcto rescatar y hacer valer de oficio por el registrador pasados escritos de alegaciones presentados en procedimientos anteriores ya concluidos.

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Llerena.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN.

Se estima el recurso por la escasa motivación de la calificación que provoca la confusión del recurrente.

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

que se basa dicha calificación.

El recurso debe ser estimado, pues la insuficiente motivación de la nota de calificación ha llevado a la recurrente a fundar su recurso en la no coincidencia de la persona del demandado y no en la indubitada identificación de la finca embargada. Tradicionalmente esta Dirección General ha sido muy flexible en la exigencia de estos requisitos en los documentos judiciales. Pero, es preciso que los datos contenidos en los mandamientos permitan identificar indubitadamente la finca, dadas las graves consecuencias que pueden derivarse de la indebida práctica de una anotación preventiva de embargo.

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Marchena.

COMUNIDAD DE BIENES: DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA.

Se considera necesaria la intervención de todos los condueños para la declaración de obra nueva.

La cuestión planteada en este recurso ya ha sido tratada por esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 11 de diciembre de 2012, 12 de enero de 2015, 29 de marzo de 2017 y 4 de septiembre de 2020) en el sentido de estimar necesaria la intervención de los condueños para la declaración de obra nueva conforme a las normas que rigen la comunidad romana en nuestro Código Civil. En esta línea se recuerda la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la inaplicación de la doctrina de la accesión invertida en estos casos, pues el comunero ni construye en terreno ajeno, ni invade terreno ajeno (Sentencias de 29 de julio de 1994, 27 de junio de 1997, 26 de septiembre de 2007 y 21 de septiembre de 2011). Pero lo que sí se produce en estos supuestos es el incumplimiento del artículo 397 del Código Civil.

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Chiclana de la Frontera nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CANCELACIÓN DE LAS PRORROGADAS ANTES DE LA LEC.

Se considera aplicable el art. 210, regla octava a la cancelación por caducidad de las anotaciones de embargo prorrogadas antes de la entrada en vigor de la LEC.

En el historial registral de la finca consta extendida una anotación que ha sido prorrogada con anterioridad al día 8 de enero de 2001 (fecha de la entrada en vigor de la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil), por lo que se plantea, en primer lugar, el problema de la posible caducidad de esta anotación preventiva de embargo prorrogada.

En el presente caso la interesada solicita de forma expresa la aplicación de

lo previsto en el apartado 1 del artículo 210 de la Ley Hipotecaria. Como se afirmó en la Resolución de este Centro Directivo de 22 de noviembre de 2019, entre otras, al tratarse el embargo de una traba de bienes para garantizar el pago de una obligación y tener eficacia real a través de la anotación de embargo, le resulta de aplicación este precepto.

La anotación de embargo no es un derecho real en sentido propio, pero sí tiene una indudable eficacia real, resulta que encaja sin dificultad en la expresión «cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales» que utiliza la regla octava del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria. Es por ello por lo que, en caso de haber transcurrido el plazo previsto en el citado precepto, contado desde el último asiento practicado en relación con el procedimiento en el que se reclama la deuda (en este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas), debiera accederse a la cancelación pretendida.

En el presente expediente resulta la expedición de una certificación en el seno del procedimiento judicial en fecha 21 de marzo de 2006, siendo éste el dies a quo para el cómputo del plazo previsto en el artículo 210.1, regla octava, al tratarse, de manera indubitada, del último asiento practicado en relación con el procedimiento que se reclama la deuda, sin distinguir la norma respecto del carácter principal o accesorio que debiera revestir el mismo conforme propone la recurrente.

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Negreira.

BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: ACTOS DE DISPOSICIÓN.

Para realizar un acto dispositivo sobre un bien inscrito como privativo por confesión debe aclararse si el confesante ha fallecido con herederos forzosos.

Respecto de la aplicación en el presente caso de los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario, debe tenerse en cuenta que, según la reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr. las Resoluciones de 13 de febrero de 1999, 4 de octubre de 2010, 13 de abril de 2011 y 29 de febrero y 8 de junio de 2012, entre otras), la confesión de privatividad no aparece configurada en nuestro ordenamiento como una declaración de voluntad que fije frente a todos el carácter privativo del bien al que se refiere (sin perjuicio de su posible impugnación si se efectúa en fraude o perjuicio de terceros o no se corresponde con la realidad), sino como un simple medio de prueba de esta circunstancia, que opera en la esfera interconyugal y que carece de virtualidad para desvirtuar por sí sola la presunción de ganancialidad recogida en el artículo 1361 del Código Civil (cfr. artículo 1324 del Código Civil).

Y es precisamente por esta indeterminación por lo que el Reglamento Hipotecario, ante la necesidad de evitar en todo caso el acceso al Registro de negocios eventualmente claudicantes, impone el consentimiento de los herederos forzosos del confesante para la realización de actos dispositivos por parte del cónyuge beneficiado por la confesión, salvo que el carácter privativo del bien resulte de la partición here-

ditaria del confesante.

No obstante, esta Dirección General ha puesto de relieve que, aunque el citado precepto reglamentario no establece distinción cuando exige, en tales casos, el consentimiento de los herederos forzosos del cónyuge confesante para la inscripción de la enajenación realizada por el supérstite, dicha regla no es aplicable cuando los derechos legitimarios aparecen configurados como un mero derecho a un valor patrimonial atribuible por cualquier título (como ocurre con la legítima en Derecho catalán conforme al artículo 451-1 del Código Civil de Cataluña).

A la vista de las normas precedentes, y mediante una interpretación teleológica de las mismas, debe concluirse que, dada la relevancia que respecto del acto dispositivo formalizado en la escritura calificada tiene el hecho de que la disponente siga casada con el confesante o el hecho de que, encontrándose actualmente casada con otra persona, hubiera fallecido aquél con herederos forzosos (que, conforme al artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario, deban consentir la disposición), el notario autorizante debe recoger en tal instrumento público la manifestación de aquélla sobre tales extremos. De este modo, quedan suficientemente cubiertas, fuera del proceso, las necesidades del tráfico jurídico.

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022).

Registro de Altea.

PRINCIPIO DE PRIORIDAD: CALIFICACIÓN DE UN TÍTULO EN BASE A TÍTULOS PRESENTADOS DESPUÉS.

Se admite la calificación de un título teniendo en cuenta un mandamiento del Juzgado de lo Penal ordenando la prohibición de disponer sobre los bienes afectados por dicho título, pero presentado con posterioridad.

Dispone el artículo 432.1 del Reglamento Hipotecario en su apartado d) que «en el caso que, vigente el asiento de presentación y antes de su despacho, se presente mandamiento judicial en causa criminal ordenando al Registrador que se abstenga de practicar operaciones en virtud de títulos otorgados por el procesado. En este supuesto podrá prorrogarse el asiento de presentación hasta la terminación de la causa». El mandamiento presentado en procedimiento criminal por falsedad documental, estafa y blanqueo de capitales cabe encuadrarlo en este caso, pues no sólo expresamente ordena la prohibición de disponer de los inmuebles en cuestión, sino que además puede poner en entredicho la propia validez de la transmisión formalizada.

La posibilidad de tener en cuenta los asientos presentados posteriormente alcanza su mayor relieve cuando se trata de procedimientos penales que ponen de manifiesto la posible irregularidad de los títulos presentados anteriormente, como es el caso del presente expediente, donde no sólo el juez de lo penal expresamente ordena la prohibición de disponer de los inmuebles afectados sino que, al tratase de un procedimiento de estafa y falsedad documental, pone en entredicho la propia validez de la documentación previa y, por ende, de la transmisión efectuada. Tampoco la

doctrina relativa a la eficacia preferente de las transmisiones anteriores a las prohibiciones de disponer es aplicable en este caso, pues no se trata de un procedimiento civil, sino penal, donde prevalece el componente de orden público de las medidas cautelares adoptadas.

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022).

Registro de Barcelona nº 1.

HERENCIA: NULIDAD DEL TESTAMENTO.

No cabe obviar el último testamento otorgado por la causante por considerar que es nulo. Para ello será necesario la declaración judicial correspondiente

La diferencia entre sucesión testada e intestada, a efectos del título, y consiguiente, entre testamento y declaración de herederos, como títulos de la sucesión, se percibe directamente en los artículos 658 y 913 del Código Civil. El testamento es un negocio jurídico que, en tanto que manifestación de la voluntad del causante, se constituye en ley de la sucesión (cfr. artículo 658 del Código Civil). El mismo, como título sustantivo de la sucesión hereditaria (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria), junto, en su caso, con el título especificativo o particional, serán los vehículos para que las atribuciones hereditarias sobre bienes o derechos concretos puedan acceder al Registro. Desde esta perspectiva, la calificación del título sucesorio, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y conforme a los medios y límites fijados en el mismo, ha de ser integral, como la de cualquier otro título inscribible, incluyendo en el caso del testamento, por su condición de negocio jurídico, no sólo la legalidad de las formas extrínsecas, sino también la capacidad del otorgante, y la validez de las cláusulas testamentarias. Ha de aportarse al Registro, bien sea en copia autorizada o en testimonio por exhibición, e incluso relacionado en la escritura de partición, pero en este último caso no basta con que el notario relacione sucintamente las cláusulas del testamento, sino que ha de expresar la exactitud de concepto entre lo relacionado y el texto original, con expresa constancia de que no existen cláusulas que amplíen o modifiquen lo inserto.

Señala la registradora en el primero de los defectos recurridos que el testamento que sirve de título sucesorio, no es el último que resulta del certificado aportado, sino uno anterior. Y el recurrente se basa en la supuesta nulidad del último testamento del causante, que resulta del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad. Para justificar esta elusión del último testamento del causante, la notaria autorizante, en la escritura, motiva la sucesión de hechos y las circunstancias que han llevado a la conclusión de que este último testamento que resulta del citado certificado es nulo, por lo que se ha realizado la partición en virtud del anterior. No cabe sin más, utilizar como título sucesorio un testamento distinto del último reflejado en el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, como así preceptúa el artículo 78 del Reglamento Hipotecario, que impide la inscripción si existe un certificado contradictorio del citado Registro General de Actos de Última Voluntad, mientras no exista un pronunciamiento judicial sobre la nulidad del último testamento otorgado.

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022).

Registro de Sevilla nº 12.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

Es inscribible el convenio que incluye una cesión de parte de la titularidad de la vivienda familiar hecha por el marido en compensación a determinadas aportaciones económicas.

El convenio regulador como negocio jurídico –tanto en su vertiente material como formal– propio y específico, goza de una aptitud privilegiada a los efectos de permitir su acceso a los libros del Registro. Si bien no deja de ser un acuerdo privado, la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los artículos 90 y siguientes del Código Civil, establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal, como pudiera predicarse de la liquidación del régimen económico-matrimonial. Por ello, la liquidación del régimen económico- matrimonial y en general del haber común del matrimonio es materia típica y propia del convenio, al igual que aquellos actos relativos a la vivienda familiar. Dicha liquidación ha de referirse al haber conyugal generado durante el vínculo matrimonial –o a otros pactos relativos a la vivienda habitual–, siendo indiferente si se trata de una comunidad romana o en mano común, es decir, con independencia del tipo y características del régimen económico-matrimonial bajo cuya vigencia se generó la masa patrimonial objeto de liquidación.

También ha puesto de relieve este Centro Directivo que, si bien el convenio regulador no debe ceñirse de manera estricta al contenido literal del artículo 90 del Código Civil, sus disposiciones o estipulaciones deben apoyarse en él, permitiéndose de esta forma la adjudicación de bienes privativos cuando ello pudiera obedecer a una causa matrimonial concreta, tal y como resulta de los negocios relativos al uso o titularidad de la vivienda habitual o la necesaria y completa liquidación del régimen económico del matrimonio.

Es cierto que la donación de bienes inmuebles presupone escritura pública como requisito formal para su existencia y validez (cfr. artículo 633 del Código Civil), pero uno de los aspectos que por expresa previsión legal ha de abordarse en el convenio regulador es el relativo a la vivienda familiar, como ha tenido ocasión de afirmar recientemente esta Dirección General en Resolución de 11 de abril de 2012, y obedece la exigencia legal de esta previsión a la protección, básicamente, del interés de los hijos (cfr. artículo 96 del Código Civil); por lo que en modo alguno puede afirmarse que sea extraño al contenido genuino de dicho convenio el que uno de los cónyuges ceda su parte de vivienda a favor de los hijos del matrimonio.

En el caso de este expediente, la transmisión de la propiedad de la mitad indivisa de las fincas referidas al esposo se contempla como compensación por sus aportaciones dinerarias para la compraventa de aquéllas y por el hecho de que la esposa no ha aportado ingresos al sostenimiento de las cargas del matrimonio desde el año 1992, así como por el compromiso del esposo respecto del pago de los préstamos

hipotecarios. Además, el carácter de vivienda familiar que tiene atribuida el piso referido tiene como consecuencia que la cesión de la propiedad de la mitad indivisa de la misma -y del garaje situado en el mismo edificio- deba considerarse en este caso que constituye también contenido propio del convenio y, por atender a los aspectos que la crisis familiar hace necesario abordar, produce plenos efectos jurídicos una vez aprobado judicialmente.

Por último, tiene razón la registradora respecto de otras obligaciones contenidas en el concreto convenio regulador objeto de calificación, como son las relativas la futura venta de las fincas referidas y reparto del precio que se obtenga, o al pago de cuotas futuras de préstamos hipotecarios, obligaciones que carecen de trascendencia real (cfr. artículos 1, 2 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.6.a del Reglamento Hipotecario, así como la Resolución de 24 de abril de 2018). Por las mismas razones, tampoco es inscribible la prohibición de disponer, pues no se trata de una prohibición judicial sino convencional por acto que, como ha quedado expuesto, no tiene carácter gratuito (cfr. artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria).

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022).

Registro de Albaida.

PROHIBICIONES DE DISPONER: CANCELACIÓN.

Las prohibiciones de disponer no otorgan derecho real a nadie y no pueden cancelarse por renuncia del supuesto favorecido por ellas.

Como ha reiterado este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») siguiendo la doctrina más autorizada, las prohibiciones de disponer no son derechos reales, sino restricciones impuestas a un titular sin atribución de un correlativo derecho a otras personas. Al no atribuir derecho alguno al beneficiado por las restricciones dispositivas impuestas por el donante o causante, no cabe cancelación por renuncia de aquél y debe respetarse la voluntad del donante –o en su caso del causante que es la ley por la que se rige la sucesión (artículo 675 del Código Civil)–. También puede el afectado por la prohibición de disponer solicitar autorización judicial para disponer si concurre una causa justa sobrevenida.

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022).

Registro de Corralejo.

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

Se confirma la calificación de la registradora respecto de una caso de inmatriculación del 205 por existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Para resolver el presente caso hay que atender al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que regula la inmatriculación por doble título traslativo, en la redacción dada por la Ley 13/2015, aunque el título previo y el inmatriculador sean de fecha

anterior a la entrada en vigor de la citada ley, pero su presentación se produce tras la entrada en vigor de la misma, siguiendo la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 29 de septiembre de 2017.

En el presente caso, las dudas de la registradora están bien fundamentadas, pues alega una posible doble inmatriculación, teniendo presente que los dos caminos que constituyen los lindes de la finca y de la parcela forman un ángulo, dentro del cual puede estar incluida la finca que se pretende inmatricular. Esta Dirección General ya se ha pronunciado en otros recursos con supuestos de hecho similares al que es objeto de recurso.

Reiteradamente ha declarado este Centro Directivo que en la inmatriculación por doble título público el registrador debe extremar el celo, para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación, teniendo el procedimiento del artículo 205 menores garantías, al no exigir la intervención de los titulares de los predios colindantes, siendo como son éstos los más interesados en velar por 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.

Respecto a la afirmación de la recurrente relativa a la inmatriculación de otras fincas situadas en el mismo sector de territorio, sin que la registradora alegara tener dudas en la identidad de la finca, no pueden ser mantenidas por esta Dirección General, atendida la independencia de la calificación registral, sin que vinculen a la registradora otras calificaciones registrales, incluso efectuadas por ella misma, en otros supuestos distintos, cuyas circunstancias pueden diferir de las que concurren en el presente caso.

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022).

Registro de Novelda.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO EN PROCEDIMIENTO DE APREMIO FISCAL: EXPEDICIÓN SIMULTÁNEA DE LA CERTIFICACIÓN DE CARGAS.

Se considera que no cabe practicar anotación de embargo por débitos fiscales y, a petición del embargante, no expedir de forma simultánea la certificación de cargas.

Se debate en el presente recurso si es posible practicar una anotación preventiva de ampliación de embargo en un procedimiento administrativo, sin la correlativa expedición de certificación de cargas, que expresamente no se considera necesaria por el órgano de recaudación recurrente. La registradora entiende que el procedimiento registral no es rogado y que no cabe anotación sin correlativa nota marginal de haberse expedido certificación de dominio y cargas a efectos ejecutivos.

En efecto, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, aunque el procedimiento registral es rogado, una vez iniciado se rige por normas de orden público, no pudiendo los registradores, presentantes o interesados elegir qué asiento

practicar, ni su duración, ni los efectos que deba producir al venir todas estas circunstancias predeterminadas por el legislador.

En conclusión no cabe hablar de dos momentos o fases, como pretende el recurrente, pues solo se contempla reglamentariamente la práctica simultánea de dos asientos: la propia anotación y la nota marginal, sirviendo además la certificación registral para que por parte de la administración se compruebe si se han realizado por su parte las notificaciones procedentes.

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022).

Registro de Cáceres nº 1.

HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN.

Se reitera que los legitimarios en el derecho común han de intervenir obligatoriamente en la partición de la herencia.

Ciertamente, la especial cualidad del legitimario en nuestro Derecho común, caso de que exista en una sucesión, hace imprescindible su concurrencia para la adjudicación y partición de la herencia, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de la misma (artículo 1057, párrafo primero, del Código Civil), de las que resulte que no perjudica la legítima de los herederos forzosos. En efecto, la legítima en nuestro Derecho común (y a diferencia de otros ordenamientos jurídicos nacionales, como el catalán) se configura generalmente como una «pars bonorum», y se entiende como una parte de los bienes relictos que por cualquier título debe recibir el legitimario, sin perjuicio de que, en ciertos supuestos, reciba su valor económico o «pars valoris bonorum». La necesaria intervención del legitimario ha sido exigida, entre otras, por la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de marzo de 1989.

En el presente caso los legitimarios de la causante son: el único hijo sobreviviente y, por premoriencia de la otra hija, los hijos de ésta, nietos de la testadora. Así, no han intervenido en la escritura de partición dos de los nietos que son legitimarios. Por tanto, no habiendo contador-partidor designado para realizar la partición, se hace necesaria la intervención de esos nietos que no lo han hecho en la escritura de adjudicación de la herencia y no puede más que confirmarse la calificación. Alega el recurrente que la voluntad del testador es ley de la sucesión, y que además «se ve corroborada por las propias manifestaciones de los legitimarios mientras vivían». Ciertamente, la voluntad del testador es ley suprema en la partición, pero no absoluta, ya que tiene su límite en el respeto a los derechos de los legitimarios. Establece el último párrafo del artículo 814 del Código Civil que «a salvo las legítimas tendrá preferencia en todo caso lo ordenado por el testador». Por otra parte, las referidas manifestaciones fueron hechas por quien no llegó a ser legitimaria nunca por haber premuerto a la testadora.

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO

DE 2022).

Registro de Águilas.

CANCELACIÓN: DERECHOS INSCRITOS SIN PLAZO DE EJERCICIO.

No concurriendo los requisitos previstos en la regla octava del art. 210.1 de la LH, hay que acudir a la regla general del 82 párrafo primero para cancelar un derecho de vuelo.

Respecto de la alegación de la recurrente sobre la extinción del derecho de vuelo por la prescripción, hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo (cfr., entre otras citadas en «Vistos», la Resolución de 25 de octubre de 2018), plasmada en la Resolución de 5 de diciembre de 2014 y reiterada en innumerables ocasiones (vid., por todas, Resolución de 26 de abril de 2006), según la cual la apreciación de la prescripción es tarea reservada a los órganos jurisdiccionales, doctrina que inicialmente elaborada en el ámbito de la prescripción extintiva, ha sido extendida también a la adquisitiva (vid. Resolución de 7 de marzo de 2018).

Como bien ha recordado el registrador, la Resolución de 26 de octubre de 2007 pone de relieve que «ante la falta de constancia registral (y en el propio título inscrito) de los plazos (...), debe acudirse al sistema ordinario de cancelación de asientos en el Registro, que no es otro que el consentimiento del titular registral (...), expresado en escritura pública o resolución judicial firme en procedimiento entablado contra él (cfr. artículo 82 Ley Hipotecaria)».

Se plantea la aplicación del art. 210.1, regla octava. Este precepto legal alude a un plazo («cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse»), y respecto del derecho cuya cancelación se solicita no se había señalado un plazo para su ejercicio a partir del cual pudieran contarse los cinco años previstos en dicha normativa, por lo que no es aplicable a este supuesto concreto.

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022).

Registro de Santa Lucía de Tirajana.

SEGREGACIÓN: REQUISITOS.

Para la inscripción de una segregación es neceario acreditar la obtención de la preceptiva licencia y aportar la georreferenciación de las parcelas resultantes.

La innecesariedad de licencia para las segregaciones contenidas en un proyecto de reparcelación se fundamenta en la propia aprobación administrativa del instrumento reparcelatorio por ser acorde al planeamiento que desarrolla. En el presente caso, no sólo no resulta acreditada la aprobación administrativa de las segregaciones de la cláusula séptima, pues la aprobación definitiva se refiere únicamente al proyecto incorporado, sino que el propio Ayuntamiento ha puesto de manifiesto la ilegalidad de las segregaciones pretendidas mediante escrito aportado en trámite de alegaciones que no hace sino confirmar la ausencia de aprobación administrativa. Por

lo que procede confirmar el defecto señalado por el registrador en cuanto a la exigencia de licencia o declaración de innecesariedad para las segregaciones formalizadas en la escritura presentada.

No es que no sean admisibles las licencias adquiridas por silencio administrativo positivo al amparo de una legislación que lo admita, sino que se necesita una manifestación expresa, en este caso del Ayuntamiento, relativa al hecho de que las facultades adquiridas no son contrarias a la ordenación urbanística aplicable para que el registrador pueda acceder a la inscripción. En el presente supuesto, no sólo no se acredita la concesión de licencia por silencio, estando la Administración obliga a resolver de forma expresa, la cual solo podría ser confirmatoria del silencio positivo operado, en su caso, sino que según consta en la documentación del expediente, el Ayuntamiento, en trámite de alegaciones, y en un fundamentado escrito, sostiene la ilegalidad de la segregación pretendida y la inexistencia de silencio administrativo.

En este punto cabe recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la segregación o división (vid. Resoluciones de 23 de julio de 2012 y 2 de abril de 2014), son actos jurídicos de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior. Por tanto, es forzoso concluir que todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, en el que se formalice una división o agrupación de finca, incluyendo las subespecies registrales de la segregación y la agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte.

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022).

Registro de Barcelona nº 20.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: ALCANCE DE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE DECLARA LA NULIDAD DE CLÁUSULAS ABUSIVAS DICTADA TRAS LA TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD A UN TERCERO.

A la luz de la Sentencia del TJUE de 17 de mayo de 2022, no puede cancelarse la inscripción de dominio practicada a favor de terceros adjudicatarios en a subasta en virtud de una resolución judicial dictada con posterioridad a la adjudicación y que declara la nulidad del procedimiento por existir cláusulas abusivas.

La cuestión relativa al control del carácter abusivo de los pactos contenidos en un contrato que ha dado lugar a un procedimiento de ejecución y su relación con los efectos de la cosa juzgada de las resoluciones judiciales firmes dictadas en dicho procedimiento ha sido enormemente controvertida. Así, en su reciente Sentencia de 17 de mayo de 2022, número de expediente C-600/19, el Tribunal ha sentado una serie de conclusiones que son de especial relevancia para este tema: En primer término, se reconoce la posibilidad, con ciertas condiciones, de enjuiciar la abusividad de una cláusula del préstamo que dio pie a la ejecución, aun después de haber

ésta concluido por resolución firme. Pero, por otro lado, deja siempre a salvo de los efectos de dicha declaración de una cláusula como abusiva a los terceros adquirentes, ajenos a la relación contractual.

El Tribunal Supremo, en su Sentencia de la Sala Primera número 414/2015, de 14 de julio, ha afirmado sobre el particular: «En nuestro sistema se hacía coincidir la consumación de la venta de bienes inmuebles en subasta con el otorgamiento de la escritura pública, porque el otorgamiento de dicha escritura equivale a la entrega de la cosa, en virtud de la tradición instrumental a que se refiere el artículo 1462 del Código Civil (sentencia, entre otras, de 10 diciembre 1991), pero una vez sustituida la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del secretario judicial del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio (artículo 674 de a Ley de Enjuiciamiento Civil, según redacción dada por Ley 13/2009 de 3 de noviembre), éste será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil».

Por otra parte, como consta en los Hechos, en el presente caso, la resolución judicial que pone fin al incidente sobre el carácter abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado del crédito garantizado por la hipoteca se dicta cuando la finca está ya inscrita a favor de los adjudicatarios no ejecutantes en virtud del testimonio del decreto de adjudicación. Por tanto, se trata, no solo de propietarios que han adquirido su derecho desde la expedición del testimonio del decreto de adjudicación, sino de titulares protegidos por la eficacia del Registro de la Propiedad. De acuerdo con la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea recogida en la citada Sentencia de 17 de mayo de 2022, los terceros propietarios han de quedar protegidos frente a posibles reclamaciones sobre el carácter abusivo de alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario. Desde este punto de vista, el mandamiento objeto de calificación contraviene la doctrina de dicha Sentencia, porque ordena la cancelación de la inscripción realizada en favor de quienes habían adquirido la titularidad de la finca por virtud de la adjudicación acordada en el procedimiento de ejecución.

En relación con la calificación registral de documentos judiciales, esta ha de ceñirse a los límites que señala el artículo 100 del Reglamento Hipotecario que, en ningún caso, permite al registrador revisar el fondo de las resoluciones judiciales. A la vista de lo señalado en la mencionada Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, parece claro que en un incidente en el que se enjuicia el carácter abusivo de alguna cláusula del préstamo garantizado con hipoteca, si este se resuelve después de que la propiedad de la finca ejecutada se haya transmitido a un tercero como consecuencia de dicha ejecución, solo se podrá acordar la reparación al deudor, en el juicio que corresponda (artículo 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), de las consecuencias económicas que la aplicación de una cláusula abusiva le hayan ocasionado, pero no podrá verse afectada la titularidad transmitida a favor del tercero, especialmente si este está además protegido por la fuerza del Registro de la Propiedad. Consecuentemente, la resolución judicial calificada en este expediente resulta incongruente con el tipo de procedimiento o juicio en el que se ha dictado, debiendo la registradora calificar dicho extremo en los términos examinados.

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022).

Registro de Alicante nº 4.

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

No cabe sostener la negativa del registrador a tramitar el procedimiento del art. 199 si no se alega la coincidencia de la finca con otra superficie ya inscrita o con el 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.

De la nota de calificación registral no resulta alusión alguna a que la georreferenciación pretendida coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, ni a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, ni a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. El único reparo que opone el registrador para iniciar el procedimiento es relativo a la disparidad entre la descripción registral de las fincas afectadas y la nueva descripción que de cada una de ellas se hace ahora. También objeta que hay una finca que se describe como «resto, sin inscripción registral». Como se ha razonado, tanto el procedimiento registral del artículo 199 como el notarial del artículo 201.1 son procedimientos «especialmente cualificados» a estos efectos, ya que «incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el "Boletín Oficial del Estado", publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación».

Por tanto, aplicando la normativa y doctrina antes reseñada al caso concreto que nos ocupa, ha de concluirse que la negativa del registrador a la iniciación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria sólo ha de ser confirmada en lo que se refiere a la finca sin inscripción registral, pues este procedimiento no es hábil para obtener la inmatriculación georreferenciada de fincas no inmatriculadas, sino para obtener la inscripción de la georreferenciación correspondiente a fincas previamente inmatriculadas.

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 07 DE JULIO DE 2022).

Registro de Valladolid nº 5.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: LÍMITE DE LA CIFRA DE RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.

El límite de responsabilidad hipotecaria por cada uno de los conceptos impide entregar al ejecutante cantidad que supere dicho límite si existen acreedores posteriores con cargas inscritas o anotadas antes de la expedición de la certificación de cargas.

El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, como establece el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Es cierto que en el procedimiento de ejecución directa nada impide reclamar al deudor por todo lo debido al acreedor, aunque exceda de la cifra de responsabilidad hipotecaria, pero siempre que no existan terceros con cargas inscritas con posterioridad, ya que en tal caso la cifra de responsabilidad hipotecaria actúa como límite.

La cifra de responsabilidad hipotecaria que resulta de la inscripción de la hipoteca tiene como principal misión garantizar a los titulares de cargas posteriores que, si el precio de adjudicación es superior a esa cifra, el sobrante se destinará a la satisfacción de esos créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca. Respecto a la posibilidad de utilizar el exceso la cobertura hipotecaria correspondiente a uno de los conceptos para garantizar la deuda correspondiente a otro concepto, esta Dirección General ha manifestado que el registrador debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares de asientos posteriores.

En el presente expediente, dado que existen cargas posteriores a la hipoteca ejecutada que se reflejaron oportunamente en la certificación de dominio y cargas expedida conforme al artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debe constar con absoluta claridad que dicha cantidad ha quedado depositada a disposición de esos titulares de cargas posteriores (artículo 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 132 de la Ley Hipotecaria).

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 07 DE JULIO DE 2022).

Registro de San Agustín de Guadalix.

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD EN LOS CASOS DEL 153 BIS.

En los casos de hipotecas flotantes del 153 bis LH el plazo de duración de la hipoteca opera como plazo de caducidad del asiento, siendo de aplicación lo establecido en el art. 353 RH.

La naturaleza de la hipoteca tiene gran importancia práctica ya que, como viene reiterando este Centro Directivo, en «las hipotecas en garantía de una cuenta corriente de crédito», el plazo o duración que se estipula lo es del crédito, llegado el cual es cuando comienza a contar el plazo de prescripción de la acción real hipotecaria, por lo cual la inscripción de hipoteca no se podrá cancelar por caducidad hasta el transcurso de 21 años desde la fecha de finalización de la última de las prórrogas posibles del crédito (artículo 8, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria). Sin embargo, en las «hipotecas flotantes», o en aquellas que se haya pactado una caducidad convencional, el plazo estipulado lo es de la hipoteca y, por tanto, la inscripción respectiva podrá cancelarse por caducidad llegado el término pactado o la última de sus prórrogas posibles (artículos 82, párrafo segundo, y 153 bis de la Ley Hipotecaria).

A estos efectos debe recordarse que el artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria eleva el plazo de duración de la hipoteca flotante, cualquiera que fuere el número, clase o naturaleza de las obligaciones garantizadas ya que no distingue a este respecto, al carácter de requisito estructural o de constitución de la misma, de tal manera que sin el mismo no se podrá inscribir la hipoteca. Esta regla general expuesta es también aplicable a la cancelación por caducidad de las hipotecas flotantes por cuanto en éstas la caducidad del asiento registral, aunque no se encuentra condicionada a la presunción de prescripción de acción real hipotecaria (y consecuentemente a que aparezca posteriormente al cierre de la cuenta corriente o al último plazo del préstamo una nota marginal de inicio de la ejecución hipotecaria), sino que opera de forma automática llegado el término pactado en la escritura de constitución de la hipoteca; se encuentra también imposibilitado desde el momento que consta en el Registro de la Propiedad la nota marginal de expedición de la certificación registral de dominio y cargas a efectos ejecutivos.

Respecto de la posible indebida expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos ejecutivos y de la extensión de la repetida nota marginal, 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 corrección jurídica de la extinción del asiento de nota marginal de expedición de certificación ya practicado, o las actuaciones efectuadas por un órgano judicial, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

Por último, en cuanto al tercer defecto de la nota de calificación, es decir, si el recurrente, que es el adquirente en contrato privado de la finca gravada, sin inscripción en el Registro, está legitimando para solicitar la cancelación de la inscripción de hipoteca, se trata de una cuestión que debe ser analizada desde la consideración, antes expuesta, de que, en realidad, nos encontramos ante una hipoteca flotante y que en éstas debe fijarse necesariamente un plazo concreto de duración de la hipoteca, plazo cuyo vencimiento opera como un supuesto de cadu-

cidad del asiento registral que se cancelará de oficio por el registrador de la propiedad en los supuestos de aplicación del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario (expedición de certificación o práctica de un asiento respecto de la finca).

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 07 DE JULIO DE 2022).

Registro de Hoyos.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESARIA INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL AFECTADO EN EL PROCEDIMIENTO.

Para poder cancelar una hipoteca como consecuencia de una sentencia dictada en procedimiento declarativo es necesario que el titular registral haya sido parte en dicho proceso.

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

En el supuesto de hecho que motiva este recurso, el titular registral afectado por la acción interpuesta, esto es, el propietario, ha sido debidamente demandado. Si la acción entablada no fuera más allá del ejercicio de una acción declarativa, no sería necesario la notificación al acreedor hipotecario para la procedencia de la inscripción de la sentencia, pues ésta en nada pondría en cuestión su derecho inscrito. Sin embargo, la sentencia dictada no se limita a resolver una acción declarativa de propiedad, sino que también se decreta «la nulidad parcial de los asientos registrales de tales fincas». El decreto de cancelación parcial de la inscripción afecta plenamente al acreedor hipotecario, pues debe tenerse en cuenta que se debe procederse a la rectificación de la descripción de la finca hipotecada, e incluso la hipoteca pasaría a recaer sobre una finca distinta en la realidad física de la que proclama el Registro.

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 07 DE JULIO DE 2022).

Registro de Santa Lucía de Tirajana.

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: DESCALIFICACIÓN.

Se confirman las dudas que manifiesta el registrador para poder hacer constar la descalificación de una VPO.

Para decidir sobre las cuestiones planteadas en este expediente debe comenzarse por recordar que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra

pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Pasando a examinar las cuestiones de fondo que suscita este expediente, en particular las dudas expuestas por el registrador respecto a la identificación del expediente de protección oficial afectante a la vivienda cuya descalificación se pretende, deben estimarse justificadas a tenor de los documentos presentados y el historial registral. Existiendo dos expedientes de calificación afectantes a la promoción, concurren circunstancias que apoyan las dudas del registrador, como son la referencia en la nota marginal de la finca matriz de 22 de abril de 1993 al componente 102 y la propia fecha de esta nota en la finca 16.000 coincidente con la correspondiente al expediente 35-1G-0054/89-26. Sin que proceda hacer valoración alguna respecto al contenido de la nota simple que sirvió de base a la solicitud de descalificación ni a la documentación posterior aportada en fase de alegaciones por los motivos expuestos en el fundamento segundo de la presente Resolución.

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 07 DE JULIO DE 2022).

Registro de Vigo nº 3.

HERENCIA: INSTANCIA DE HEREDERO ÚNICO.

Se recuerdan los requisitos para usar esta vía de inscripción, siendo imprescindible que verdaderamente se trate de un caso de heredero único.

Los arts. 14 LH y 79 RH contemplan el supuesto de heredero único, sin que exista persona con derecho a legítima, y en este supuesto la inscripción registral se produce en virtud del título sucesorio que enumera el párrafo primero del citado artículo 14 (el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el Capítulo VI del Reglamento (UE) n.o 650/2012) El requisito esencial es que se trate de heredero único sin persona alguna con derecho a legítima.

Para reanudar el tracto (aun cuando sea en su modalidad de tracto abreviado), deben presentarse todos los títulos intermedios y, en su defecto, acudir a los procedimientos especiales para la correspondiente reanudación.

Por otra parte, debe también mantenerse la objeción opuesta por la registradora consistente en que no se trata de instancia de heredero único, pues, en realidad está suscrita por una coheredera de la heredera única.

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 07 DE JULIO DE 2022).

Registro de Madrid nº 25.

HERENCIA: SUSTITUCIONES FIDEICOMISARIAS.

Después de aclarar la interpretación más adecuada a una cláusula testa-

mentaria que habla de sustitución, se señala que, dado que en el Registro se ha inscrito como sustitución fideicomisaria, para rectificarla es preciso el consentimiento de la llamada como sustituta.

Respecto de la calificación positiva del registrador, ha señalado reiteradamente esta Dirección General que de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso como el interpuesto es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para contender acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias, y no frente a la calificación positiva del registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste; por tanto, tampoco si lo que se ha practicado es una cancelación. Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley; y eso sólo puede ocurrir por vía judicial y no a través del cauce del recurso contra la calificación registral.

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

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

En esta cuestión de la interpretación de sustituciones fideicomisarias, el Código Civil tiene normas especiales para ello: el artículo 783 establece que «para que sean válidos los llamamientos de sustitución fideicomisarias, deberán ser expresos»;

y el artículo 785 determina que no surtirán efecto «las sustituciones fideicomisarias» que no se hagan de una manera expresa, ya dándoles ese nombre, ya imponiendo al sustituido la obligación terminante de entregar los bienes a un segundo heredero». Como alega el registrador, este Centro Directivo, relativo a esta materia, ha afirmado que no es imprescindible la utilización de la expresión «sustitución fideicomisaria», o un equivalente técnico de la misma, siempre que en el testamento quede clara la voluntad del testador y no haya oscuridad alguna en su expresión del deber de conservar y transmitir a un segundo heredero. En esta cláusula debatida, siendo que no se utiliza la expresión «sustitución fideicomisaria» ni equivalente técnico alguno, lo cierto es que, en el testamento, aun cuando no hay oscuridad, no queda clara la voluntad del testador en el sentido calificado por el registrador. Lo que sí es claro es que no se menciona de forma cristalina ninguna obligación de entregar los bienes a un segundo heredero. Esto, habiendo intervenido en la redacción un notario, está lejos de permitir considerar que se haya establecido una sustitución fideicomisaria. En consecuencia, la interpretación de que se trata de la misma sustitución vulgar como supletoria para la falta de descendientes es lógica.

Este supuesto concreto tiene connotaciones especiales, dado que ha sido inscrita la carga fideicomisaria y lo que se recurre es la negativa a la rectificación. Y, con independencia del error que se haya podido producir en la interpretación de la cláusula, lo cierto es que se ha generado una expectativa a favor de la hermana del testador, por lo que se hace necesaria su intervención -o la de su representante legal- para la subsanación y rectificación de la inscripción, o, en su defecto, una resolución judicial.

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 07 DE JULIO DE 2022).

Registro de La Palma del Condado.

EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO: ÁMBITO.

En principio, dado el objeto del expediente de reanudación de tracto, no es necesario notificar a los titulares de fincas colindantes. Si además se pretende una rectificación de cabida, será preciso tramitar un procedimiento del 199 LH o un expediente notarial del 201.

Para resolver el recurso, hay que atender en primer lugar a la doctrina establecida por este Centro Directivo en la Resolución de 10 de marzo de 2017, por la cual si, presentados dos documentos, es evidente la conexión entre ambos, su calificación ha de ser conjunta. En el presente caso, esa conexión es más que evidente, porque para poder inscribir la compraventa, que el notario autoriza antes que la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, a pesar de haber conocido por la publicidad registral, que el transmitente no es titular registral, previamente debe rectificarse el tracto sucesivo interrumpido.

El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional de lograr la inscripción, por lo que el registrador ha de ser riguroso en la calificación registral de la documentación aportada al expediente, para comprobar

si existe (como exige la regla primera del artículo 208) una auténtica interrupción del tracto. La reanudación del tracto sucesivo interrumpido solo tiene por objeto la reanudación de la interrumpida cadena de titularidades que caracteriza el principio hipotecario del tracto sucesivo interrumpido, regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Pero, no se desprende de la dicción del artículo 208 de la Ley Hipotecaria que su objeto sea también la rectificación de la superficie, sin que ello pueda derivarse de las remisiones al artículo 203 de la Ley Hipotecaria. El registrador en la certificación inicial, al expresar la descripción actualizada de la parcela catastral que se corresponde con la finca registral puede estar expresando dudas en la identidad de la finca por las diferencias descriptivas, pero la resolución de las mismas no debe ser, necesariamente, objeto de resolución en la tramitación notarial de un expediente para la reanudación del tracto interrumpido, si no hay solicitud expresa del promotor del expediente.

Por ello los colindantes, tanto registrales como catastrales, no pueden entenderse incluidos en la remisión que el artículo 208, regla segunda, norma tercera hace en cuanto a los «interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203», pues la remisión se hace no a la totalidad de los destinatarios de las notificaciones previstas en este último precepto en el ámbito de los expedientes de inmatriculación, sino sólo a los que estando mencionados en dicha norma puedan ser considerados como «interesados» en el expediente de reanudación del tracto sucesivo, entre los que no figuran, por las razones apuntadas, los colindantes.

En relación con la modificación de la descripción de la finca. Ha de señalarse que la finca consta inscrita con una superficie de ocho varas de frente por tres de fondo y su corral sesenta varas cuadradas y según la nueva descripción que se pretende inscribir tiene una superficie de 180 metros cuadrados. Consecuentemente, la superficie registral de ocho varas de frente por tres de fondo y su corral de sesenta varas cuadradas son 84 varas cuadradas, equivalentes en su máxima expresión (912 milímetros) a 76,608 metros cuadrados y en su superficie ordinaria de vara de Burgos de 71,88783 metros cuadrados. Siendo así que la nueva superficie con la que se pretende inscribir la finca es de 180 metros cuadrados. Por ello no se trata, como dice el notario recurrente, de una mera conversión de superficie, sino de la pretensión de registración de un exceso de cabida que al exceder del 10% deberá tramitarse bien por el expediente del 199 de la Ley Hipotecaria, bien por el expediente del 201 de la Ley Hipotecaria.

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022).

Registro de Pedreguer.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO EN PROCEDIMIENTO DE APREMIO FISCAL: EXPEDICIÓN SIMULTÁNEA DE LA CERTIFICACIÓN DE CARGAS.

Se considera que no cabe practicar anotación de embargo por débitos fiscales y, a petición del embargante, no expedir de forma simultánea la certificación de cargas.

Se debate en el presente recurso si es posible practicar una anotación preventiva de ampliación de embargo en un procedimiento administrativo, sin la correlativa expedición de certificación de cargas, que expresamente no se considera necesaria por el órgano de recaudación recurrente. La registradora entiende que el procedimiento registral no es rogado y que no cabe anotación sin correlativa nota marginal de haberse expedido certificación de dominio y cargas a efectos ejecutivos.

En efecto, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, aunque el procedimiento registral es rogado, una vez iniciado se rige por normas de orden público, no pudiendo los registradores, presentantes o interesados elegir qué asiento practicar, ni su duración, ni los efectos que deba producir al venir todas estas circunstancias predeterminadas por el legislador.

En conclusión no cabe hablar de dos momentos o fases, como pretende el recurrente, pues solo se contempla reglamentariamente la práctica simultánea de dos asientos: la propia anotación y la nota marginal, sirviendo además la certificación registral para que por parte de la administración se compruebe si se han realizado por su parte las notificaciones procedentes.

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022).

Registro de Estella-Lizarra nº 1.

OBRA NUEVA: OTORGADA POR EL TITULAR DE LA PARTICIPACIÓN INDIVISA QUE ESTÁ INMATRICULADA.

Aunque la regla general es que para inscribir una declaración de obra nueva es necesario el consentimiento de todos los cotitulares, otra ha de ser la solución cuando solo interviene el titular de la única participación indivisa que está inmatriculada.

Ciertamente, según la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 11 de diciembre de 2012, 12 de enero de 2015, 29 de marzo de 2017, 4 de septiembre de 2020 y 6 de junio de 2022), es necesaria la intervención de los condueños para la declaración de obra nueva conforme a las normas que rigen la comunidad romana en nuestro Código Civil. Lo que ocurre es que, en el presente caso ni de los asientos registrales ni de la escritura calificada resulta la existencia de ningún copropietario; antes bien, en dicho título manifiesta el otorgante ser el único propietario de la finca. Cuestión diferente es la trascendencia que haya de tener el hecho de que respecto de una participación indivisa de la finca –una dieciseisava parte–, que no figura inmatriculada, el otorgante se limite a declarar que pertenece por donación que no se acredita.

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022).

Registro de Mahón.

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

A la vista de los requisitos y efectos de la inscripción de bases gráficas, ha de valorarse la existencia de dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

En el presente caso, se da la circunstancia de que el propietario de la finca objeto del expediente declaró en escritura pública de obra nueva que la superficie real de su finca que solicita inscribir a través del procedimiento del artículo 199 era de 231,17 metros cuadrados, superficie coincidente con la del certificado técnico incorporado a dicha escritura. Y, sin embargo, el procedimiento se tramita con un informe de validación catastral efectuado por un técnico distinto y por una superficie distinta, en concreto, de tan sólo 222 metros cuadrados, sin que constara que esa concreta georreferenciación de 222 metros cuadrados estuviera expresamente aprobada ni autenticada por el propietario de la finca. Por tanto, no era correcto iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en esas circunstancias, sin que el registrador solicitara y obtuviera previamente la aprobación expresa del propietario a esa georreferenciación y superficie contradictoria con la previa manifestación del mismo propietario en el documento público presentado.

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.

Cuando nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito. En primer lugar, 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». En segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». En tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 10 de la Ley Hipotecaria proclama que alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real. Tal presunción opera también en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria.

Ciertamente, la mera oposición de un simple titular catastral acerca de

que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. Aunque es sabido que la mera constancia registral de la referencia catastral dada la laxitud de los requisitos legales para ello y la limitación de sus efectos, conforme a los 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no supone ni rectificación de la superficie registral inscrita sí que es un dato indiciario que permite ubicar geográficamente a la propia finca registral, aunque no delimitar con precisión sus linderos ni superficie interior. Procede confirmar la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso, -como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020- «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022).

Registro de Jerez de la Frontera nº 2.

DERECHO DE SUPERFICIE: NO NECESITA LICENCIA.

Ni en la legislación estatal ni en la autonómica andaluza está prevista la necesidad de licencia para inscribir un derecho de superficie.

Es conocido que las comunidades autónomas pueden asumir competencia exclusiva en las materias de «ordenación del territorio, urbanismo y vivienda» (sentencias del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo –fundamento jurídico quinto– y 164/2001, de 11 de julio –fundamento jurídico cuarto–), lo que en el caso de Andalucía se realiza en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. En segundo lugar, debe afirmarse que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.a de la Constitución, es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos, en particular, el requisito de la previa intervención administrativa.

El registrador cita como fundamento de su calificación varias Resoluciones de esta Dirección General que abordan la cuestión relativa a la naturaleza de las licencias urbanísticas, pero se refieren a supuestos en los que legalmente, y como requisito necesario para lograr la inscripción registral del acto jurídico en cuestión, es necesaria la previa obtención de la correspondiente licencia administrativa. Sin embargo, respecto del derecho de superficie no hay precepto alguno en la legislación estatal (artículos 53 y 54 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), ni en la legislación autonómica (la mencionada Ley de impulso para la sostenibilidad del te-

rritorio de Andalucía), que imponga la previa obtención de ningún tipo de licencia administrativa como requisito para que los notarios pueda autorizar y los registradores inscribir escrituras en virtud de las cuales se constituya un derecho de superficie, cualquiera que sea el contenido de este.

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022).

Registro de Elche nº 4.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO EN PROCEDIMIENTO DE APREMIO FISCAL: EXPEDICIÓN SIMULTÁNEA DE LA CERTIFICACIÓN DE CARGAS.

Se considera que no cabe practicar anotación de embargo por débitos fiscales y, a petición del embargante, no expedir de forma simultánea la certificación de cargas.

Se debate en el presente recurso si es posible practicar una anotación preventiva de ampliación de embargo en un procedimiento administrativo, sin la correlativa expedición de certificación de cargas, que expresamente no se considera necesaria por el órgano de recaudación recurrente. La registradora entiende que el procedimiento registral no es rogado y que no cabe anotación sin correlativa nota marginal de haberse expedido certificación de dominio y cargas a efectos ejecutivos.

En efecto, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, aunque el procedimiento registral es rogado, una vez iniciado se rige por normas de orden público, no pudiendo los registradores, presentantes o interesados elegir qué asiento practicar, ni su duración, ni los efectos que deba producir al venir todas estas circunstancias predeterminadas por el legislador.

En conclusión no cabe hablar de dos momentos o fases, como pretende el recurrente, pues solo se contempla reglamentariamente la práctica simultánea de dos asientos: la propia anotación y la nota marginal, sirviendo además la certificación registral para que por parte de la administración se compruebe si se han realizado por su parte las notificaciones procedentes.

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022).

Registro de Archena.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

La rectificación de los asientos registrales ha de ajustarse a lo establecido en el art. 40 de la LH.

La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra to-

dos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII. El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos. Ciertamente, la legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009).

En el caso que nos ocupa, la calificación debe ser confirmada ya que, con independencia de que el interesado ponga de manifiesto determinadas circunstancias que a su juicio no deben constar en los libros del Registro, lo que se solicita es directamente la cancelación de dicha inscripción (ni siquiera se insta la rectificación). El artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria establece que los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, y la rectificación de dichos asientos debe llevarse en los supuestos y en la forma señalada en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. El mero acuerdo del titular registral no puede provocar la cancelación registral solicitada sin una causa con trascendencia jurídica que la sustente y la rectificación de los asientos requerirá ajustarse al procedimiento previsto para ello, en el que se precisará la conformidad del registrador y, en caso contrario, resolución judicial (cfr. artículos 217 y 218 de la Ley Hipotecaria y 329 del Reglamento Hipotecario).

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022).

Registro de San Sebastián de los Reyes nº 2.

HIPOTECA: PRÉSTAMOS USURARIOS Y CLÁUSULAS ABUSIVAS.

La legislación de protección de consumidores y cláusulas abusivas es de naturaleza y efectos diferentes a la de préstamos usurarios, debiendo seguirse en cada caso el procedimiento judicial adecuado.

Calificado un préstamo como usurario por la razón que sea, los prestatarios han de devolver exclusivamente el capital prestado, con deducción de los intereses ya satisfechos al prestamista, considerándose aquél nulo total y radicalmente, y la hipoteca concertada en su garantía debe quedar también extinguida, su inscripción cancelada y, en su caso, el procedimiento de ejecución comenzado sobreseído, dada la naturaleza accesoria de la hipoteca y dependiente de la obligación principal. Por su parte, el procedimiento establecido para la declaración de préstamos usurarios es el proceso ordinario correspondiente según la cuantía del préstamo. Pero, aunque lo ha-

bitual es que se entable la demanda de nulidad de los préstamos por razón de usura a través del procedimiento declarativo correspondiente, es cierto que en ocasiones en la práctica procesal actual de nuestros tribunales, se enjuicia tal declaración de nulidad en el cauce de la propia ejecución hipotecaria, al amparo de una interpretación extensiva de la causa de oposición primera del número 1 del artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «extinción de la garantía o de la obligación garantizada», sin obligar a las partes a acudir a un procedimiento declarativo ordinario, por lo que desde esta perspectiva, el auto y providencia calificados podrían considerarse congruentes con el fallo que se pretende inscribir.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que ese trámite de oposición procesal, en el supuesto que se examina, ya ha transcurrido y que, como consta en el fundamento de Derecho segundo, la providencia de fecha 24 de junio de 2020 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Torrox que reabre el mismo, lo hace exclusivamente a los efectos de conceder un nuevo plazo para la interposición del incidente extraordinario de oposición basado en el carácter abusivo de una cláusula contractual, reconocido en la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que se refiere específicamente a la oposición «basada en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.a del artículo 557.1 y 4.a del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil». Dicha disposición transitoria tercera solo permite reabrir el plazo del incidente de oposición a la ejecución hipotecaria, en los concretos términos expuestos, para examinar el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible; pero no para admitir la oposición del ejecutado que se funde en otras causas, ya se encuentre éstas o no recogidas en el artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que desde esta perspectiva sí se puede considerar incongruente el fallo con el procedimiento o cauce habilitado procesalmente.

La cuestión de la posible concurrencia de las normativas citadas en los supuestos de préstamos hipotecarios, ha sido tratada por las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de junio de 2012 y 2 de diciembre de 2014, en las que si bien se declara que las partes pueden alegar inicial y simultáneamente dichas normativas en orden a su posible aplicación al caso concreto de que se trate, su aplicación conjunta o integrada resulta incompatible al tratarse de controles causales de distinta configuración y alcance, con ámbitos de aplicación propios y diferenciados. En este ámbito interesa destacar, como hacen las citadas sentencias, entre otras, las siguientes diferencias técnicas en torno a la respectiva aplicación de estas causas de oposición. Por tanto, en aplicación del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, que permite al registrador de la Propiedad calificar «la congruencia del mandato o resolución judicial con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado», en este caso tal defecto se considera ajustado a Derecho.

Por lo que respecta al segundo defecto de la nota de calificación, es decir, a la circunstancia de no haber sido parte en dicho incidente de oposición el titular registral vigente de la hipoteca, como ha manifestado este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 5 de febrero de 2018 y 15 de octubre de 2021) el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de

seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar o cancelar el vigente, es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento adecuado en el que éste haya sido parte. La cesión del crédito hipotecario es un contrato traslativo de crédito que se perfecciona por el mero consentimiento de cedente y cesionario, sin necesidad de acto alguno de entrega o traspaso posesorio del derecho cedido para dejar de ser titular del mismo (Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de junio de 1989 y 14 de febrero de 2009), pero que para que la transmisión de la hipoteca produzca efectos frente a terceros, necesita de la inscripción en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el criterio general del sistema hipotecario español de inscripción declarativa, a pesar de que la inscripción de la hipoteca tenga carácter constitutivo. Una cosa es que el cesionario nuevo acreedor no esté protegido por los efectos de la fe pública registral frente al deudor en un supuesto de declaración de nulidad de un préstamo hipotecario por usura, y otra distinta que, iniciada la tramitación del correspondiente incidente procesal para declarar tal nulidad después de la inscripción de la cesión del crédito hipotecario, de la notificación de la misma al Juzgado ante el que se tramita la ejecución, y de haberse operado la sucesión procesal, la cancelación registral de la inscripción de la hipoteca pueda practicarse sin que el cesionario –titular registral de la hipoteca– haya sido parte en el mismo. Lo que ocurre en el presente expediente, es que la inscripción de la cesión del crédito hipotecario se produce con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas y su constancia registral y del inicio de la ejecución hipotecaria por nota marginal (artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Es decir, el cesionario del crédito hipotecario tuvo conocimiento registral, por el principio de publicidad material, de que su crédito hipotecario se encontraba en ejecución, por lo que a él le incumbía el personarse en el procedimiento e instar la sucesión procesal (cfr. artículo 17 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), proveyendo lo que en defensa de su crédito estimara preciso y para que se entiendan con él todos los trámites de la ejecución.

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022).

Registro de Madrid nº 28.

PROPIEDAD HORIZONTAL: VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO Y OTROS TIPOS.

La regla recogida en el art. 17 de la LPH respecto de las viviendas de uso turístico no es aplicable a otras categorías, tales como la hospedería o las viviendas de alquiler vacacional.

La Ley sobre propiedad horizontal ha superado dos características propias del clásico concepto de la copropiedad romana o por cuotas. Por ello se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos (los que impliquen

la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad), sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla sexta del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad.

No obstante, uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado duodécimo del citado artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, introducido en dicha ley por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas.

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

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022).

Registro de Sevilla nº 3.

TITULARIDAD OB REM: REQUISITOS PARA LA TRANSMISIÓN.

Tras analizar la naturaleza y efectos de las titularidades ob rem, se afirma que es suficiente para inscribir las adjudicaciones hereditarias que se describan las fincas principales y se haga referencia las ob rem por remisión a sus datos registrales.

La configuración jurídica de una finca registral con el carácter de "*ob rem*" de otras trae como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales al igual que ocurre con las servidumbres prediales; la titularidad de la finca "ob rem" corresponde pues a quien ostente la titularidad de la finca principal. La alteración o modificación de la configuración jurídica de la titularidad "ob rem" deberá haber sido efectuada y consentida por todos sus titulares; de ahí se desprende que el único consentimiento contractual preciso es el consentimiento prestado al negocio traslativo del elemento principal, sin que precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad "ob rem" de la finca o cuota de finca vinculada y sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluye la transmisión de la cuota vinculada. De ello se deduce que en la inscripción de la finca vinculada lo que debe figurar es su configuración jurídica debidamente constituida como titularidad

"ob rem" y la determinación precisa de todas y cada una de las finca registrales principales, pero sin que sea esencial para entender cumplido el principio de especialidad la identificación individual de cada titular, ya que ésta derivará necesariamente de la titularidad de la finca principal.

En el presente caso estamos ante una inexactitud registral en tanto en cuanto el asiento publica la titularidad en favor de una persona que conforme resulta del propio Registro no puede ser titular de ella, toda vez que no es titular de la finca principal, sin que pueda alegarse falta de tracto sucesivo dado que el tracto al que en los supuestos de titularidad "ob rem" debe atenderse es al de la finca principal (tracto sustantivo) no al de la subordinada. El carácter de titularidad "ob rem" que figura en la inscripción de la finca subordinada impide que su titular registral pueda ejercitar el poder de disposición que de otra forma la propia inscripción presupondría (artículo 38 Ley Hipotecaria).

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 delimitados todos sus contornos de tal modo que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito. Descritas las fincas principales y con ellas las titularidades «ob rem», aunque lo sea por su referencia a los datos registrales y sus cuotas pormenorizadas, los elementos vinculados son titularidades «ob rem», que no pueden seguir un régimen jurídico distinto que el elemento principal al que están adscritos, como ha quedado expuesto. En definitiva, no ofrece duda al registrador la identidad de las fincas a los efectos de la calificación por lo que se han cumplido las exigencias del denominado principio de especialidad.

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022).

Registro de Tamarite de Litera.

PROHIBICIONES DE DISPONER: EFECTOS DE LAS ORDENADAS EN PROCEDIMIENTOS PENALES O ADMINISTRATIVOS.

Siguiendo la doctrina de la DG se considera que la existencia de una anotación de prohibición de disponer ordenada en un proceso penal impide la inscripción de una disolución de con dominio, aunque sea otorgada en fecha anterior a la anotación.

Es reiterada la doctrina de esta Dirección General (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») que la eficacia preferente de las transmisiones anteriores a las prohibiciones de disponer no es aplicable en los procedimientos penales, donde prevalece el componente de orden público de las medidas cautelares adoptadas. 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 de la Ley Hipotecaria 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. La interpretación más correcta de la eficacia de la medida cautelar de prohibición de disponer judicialmente acordada sobre una cuota indivisa, es denegar la inscripción de la disolución de comunidad y consiguiente división material que se realice sin consentimiento del juez de lo Penal que la ordenó, pues de lo contrario sería fácilmente eludible mediante la realización de actos divisorios que la pudieran perjudicar.

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022).

Registro de Málaga nº 4.

PROPIEDAD HORIZONTAL: AGRUPACIÓN DE PISOS O LOCALES.

Se confirma la doctrina de la validez de las cláusulas estatutarias que permiten la división o agrupación de elementos privativos sin consentimiento de la comunidad.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la división o segregación y la agrupación de los pisos o locales y sus anejos, en cuanto modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, requiere consentimiento de los propietarios de los distintos elementos privativos que la integran. Ahora bien, el consentimiento que deben prestar a la división los restantes propietarios es un acto para el que se atribuye competencia a la junta como órgano colectivo de la comunidad. Y aunque, en general, el artículo 17.6 de la Ley sobre propiedad horizontal exige para los acuerdos no regulados expresamente en el mismo precepto, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos, «la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación», esta regla de unanimidad ha quedado flexibilizada después de las modificaciones llevadas a cabo en dicha ley.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 12 de febrero de 2016) ha admitido la validez de las cláusulas por las que se permite la división, segregación, agrupación o agregación de elementos privativos sin necesidad de consentimiento de la junta de propietarios. Nada impide que puedan ir más allá, facultando inclusive a que se altere la estructura general del edificio siempre que no se menoscabe su seguridad. En el supuesto objeto de este expediente, en la escritura se recoge específicamente el contenido de los estatutos, debidamente inscritos en el Registro, de los que resulta que «los propietarios del bloque mientras ostenten la propiedad de algunos de los Locales o pisos que integran el edificio, se reservan el derecho de proceder a la división de los mismos para formar otros más reducidos e independientes y también Aumentarlos por agregación, todo ello sin necesidad del previo consentimiento de la Junta de Propietarios, distribuyendo las cuotas de participación que tuviera asignado el local o piso objeto de división o agrupación entre las nuevas así formadas, pero sin alterar las restantes cuotas de las demás viviendas o locales a los que dicha división o agrupación no afecte ya que ello no implica alteración ni perjuicio, al quedar inamovibles sus respectivas cuotas».

En primer lugar, la registradora considera que la referencia a los propieta-

rios del bloque únicamente puede entenderse, en una interpretación lógica, como los propietarios originales de la división horizontal que se constituye o los promotores de la misma, y no a los propietarios sucesivos adquirentes posteriores. Este criterio debe ser confirmado.

En segundo lugar, señala la registradora que los estatutos se refieren solo a la división de los locales o pisos para formar otros más reducidos e independientes y también aumentarlos por agregación, pero no incluye la agrupación aun cuando se menciona posteriormente, lo que se puede deber a un error de transcripción. Este criterio no puede ser confirmado, pues, como alega el notario recurrente, la redacción de los estatutos data de 1976, mientras que la reforma hipotecaria que innovó los citados artículos del Reglamento es de 1982.

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022).

Registro de Benabarre.

URBANISMO: LICENCIA CONDICIONADA.

Es inscribible la obra nueva en construcción amparada por una licencia sometida a condición, aunque no lo será la segregación y cesión de suelo que comporta dicha condición hasta tanto dichso actos jurídicos se ejecutenn con todos sus requisitos.

Como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid., entre otras, la Resolución de 31 de octubre de 2019), es pacífico, doctrinal y jurisprudencialmente, que la urbanística es, como toda licencia, un acto de autorización, si bien limitada a las de edificación, uso del suelo, y del subsuelo. La finalidad de este tipo de licencias es verificar si la actividad proyectada es conforme con la ordenación urbanística aplicable, representando, en este sentido, una técnica de control de la legalidad urbanística, que suprime el obstáculo para el ejercicio de derechos preexistentes y no los crea, pues es meramente declarativa de tales derechos del solicitante, ya atribuidos por el ordenamiento urbanístico y el Derecho civil. Es perfectamente posible sujetar las licencias a «conditio iuris», esto es, a los requisitos urbanísticos legalmente exigidos –vid. artículo 16.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 2002–, cuya constancia registral está expresamente prevista –artículos 51 de la Ley de Suelo y 74 del Real Decreto 1093/1997–, en principio, bajo un régimen de publicidad noticia.

Así, entre los actos administrativos inscribibles, se hace mención expresa de «las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa, en los términos previstos por las Leyes» –artículo 65.1.d) de la Ley de Suelo y Resoluciones de 14 de mayo de 2005, 14 de julio de 2009, 26 de abril de 2011 y 22 de junio de 2013–. Ello no supone que todas las condiciones que pueda contener un acto administrativo y cuyo reflejo registral se acuerde sean susceptibles de acceso al Registro, pues el tratamiento de este tipo de determinaciones urbanísticas de base legal y afectantes a fincas concretas, pero de efectos jurídicos limitados, debe resultar coherente con las normas reguladoras del Registro de la Propiedad, entre los cuales se encuentra señaladamente la expulsión del contenido

de los libros registrales de toda mención de derechos o gravámenes o limitaciones dispositivas de efectos jurídico reales susceptibles de inscripción separada y especial que deben acomodarse a sus requisitos propios de constitución –artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria–.

El legislador aragonés permite promover la edificación de parcelas que todavía no han alcanzado la condición de solar siempre y cuando se asuma la obligación de completar simultáneamente la urbanización necesaria y se disponga de la disponibilidad civil del terreno para ello, facilitando así que el propietario pueda evitar plazos y costes innecesarios, así como mejores condiciones de financiación para la materialización de su aprovechamiento urbanístico.

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha tenido ocasión de estudiar el tratamiento de los distintos actos de segregación y cesión con destino a vial público, siendo de interés citar la Resolución de 15 de julio de 2015 cuando recuerda que las cesiones gratuitas de terreno al Ayuntamiento pueden ser de dos tipos: las voluntarias, que obedecen a la libre disposición del cedente y cuyo régimen jurídico será el civil, y las que tienen carácter obligatorio y que responden a la ejecución de las previsiones urbanísticas. Estas últimas, pueden ser consecuencia directa de la aprobación definitiva de alguno de los procedimientos de equidistribución previstos en la Ley o tener su origen en otros actos administrativos, especialmente con motivo de la concesión de licencias que conllevan la materialización del aprovechamiento edificatorio. En consonancia con lo expuesto, la jurisprudencia viene manteniendo que la existencia de normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre ejecución del planeamiento que afecten a terrenos de propiedad privada no implica que estos pasen al dominio público por tal razón, hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos.

En el presente supuesto, no comparece el Ayuntamiento para aceptar la cesión efectuada, por lo que es evidente que la cesión a favor del mismo no es inscribible en tanto no concurra dicho acto formal. Respecto al acto de segregación, si bien es cierto que en la propia licencia de obra se contempla la obligación de la misma impuesta por la normativa urbanística para adquirir la condición de solar y poder materializar el aprovechamiento urbanístico, lo cierto es que a la vista de la documentación del presente expediente no se ha acreditado la «acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable» a que se refiere el artículo 26 de la Ley de Suelo. En el presente caso, la licencia de obra contempla el deber de ceder una concreta superficie, pero no se acredita la conformidad municipal con la segregación efectivamente realizada en su aspecto documental y gráfico.

Ya se ha expuesto que la legislación urbanística de aplicación prevé la posibilidad de comenzar a ejecutar las actuaciones edificatorias antes de que los terrenos adquieran la condición de solar bajo el compromiso asumido al solicitar la licencia y previsto en ésta, de que simultáneamente se ejecute la urbanización pendiente necesaria para poder materializar el aprovechamiento subjetivo del propietario. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación puede comportar, entre otras consecuencias: la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, la prohibición de usar lo edificado o la obligación de reponer la parcela a la situación

anterior, salvo que el municipio decida, de oficio, ejecutar subsidiariamente las obras de urbanización a costa del obligado.

Por lo que teniendo en cuenta estos antecedentes hemos de interpretar que, en el presente caso, la condición impuesta en la licencia de obra no es impeditiva de la declaración de obra nueva en construcción ni de su inscripción registral pues reúne los requisitos previstos por el artículo 28.1 de la Ley de Suelo, sin perjuicio de la obligada constancia en el asiento y su publicidad registral de la condición impuesta, en cuanto modaliza la eficacia de la autorización y en orden a dar a conocer a terceros los deberes pendientes de cumplir en la finca, como puede ser el eventual acreedor hipotecario que financie la obra –cfr. artículo 74 del Real Decreto 1093/1997-.

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022).

Registro de Manresa nº 1.

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

En los expedientes de rectificación de cabida el registrador al expedir la certificación ha de expresar las posibles dudas existentes, a fin de que puedan ser tenidas en cuenta en la tramitación.

Como cuestión previa, de carácter terminológica pero también conceptual, debe señalarse que, como se hizo en la Resolución de 15 de febrero de 2022 de este Centro Directivo, tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2001, las actas de notoriedad han desaparecido de entre los medios legalmente habilitados para la acreditación e inscripción de rectificaciones de cabida y georreferenciaciones de fincas, y sin que el nuevo expediente de dominio regulado en el artículo 201 constituya un acta de notoriedad.

Así como la constatación mediante certificación registral de la invasión de fincas ya inmatriculadas sí debería provocar el cierre anticipado del expediente de dominio, en cambio, la mera existencia de dudas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria no debe impedir ni la expedición de la certificación registral interesada, ni la continuación de la tramitación notarial del expediente de dominio, en el curso del cual se podrán poner de manifiesto extremos y datos que puedan ser tomados en consideración por el registrador en su calificación final y que acaben confirmando, reforzando, debilitando o excluyendo esas dudas inicialmente fundadas. En efecto, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016). Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203.1, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar nuevas dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos

que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022).

Registro de Pontedeume.

EXPROPIACIÓN FORZOSA: CANCELACIÓN DEL DERECHO DE REVERSIÓN.

Para cancelar un derecho de reversión es preciso aportar una certificación del acto administrativo firme que declare su caducidad.

Como bien señala el registrador en su nota de calificación, recogiendo doctrina reiterada de esta Dirección General (véase Resoluciones citadas en los «Vistos»), la regla general en nuestro Derecho es que solamente con el consentimiento de los titulares registrales (o, en su caso, resolución judicial firme) se puede lograr la cancelación de los derechos inscritos. La redacción del artículo 54 de la Ley de expropiación forzosa dada por la Ley de Ordenación de la Edificación de 1999, parece diferenciar los supuestos de desafectación y de exceso de expropiación, de los de inejecución, al disponer que en tales casos cuando la Administración desatiende su obligación de notificar tales hechos al expropiado, este podrá ejercitar el derecho de reversión en tanto no hayan transcurrido veinte años desde la toma de posesión de los bienes. El «dies a quo» es en tal caso el de la toma de posesión del bien por la Administración o por el beneficiario, que constará en el acta de ocupación. Ni la Ley de expropiación forzosa ni su Reglamento dicen nada respecto de la existencia de un plazo de prescripción o de caducidad del derecho de reversión, mas la jurisprudencia viene entendiendo que no es correcta la aplicación del plazo de prescripción genérico de las acciones personales.

A la vista de los preceptos citados, de la doctrina de este Centro Directivo, y de la doctrina jurisprudencial expuesta, cabe confirmar la calificación en cuanto a la exigencia de certificación del acto administrativo firme que, con audiencia del interesado, declare la extinción del derecho de reversión, siempre y cuando tal decisión haya adquirido firmeza, también en vía jurisdiccional, por sentencia judicial confirmatoria o por transcurso de los plazos de impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa, lo cual podrá acreditarse por la propia certificación administrativa –de modo análogo al régimen registral de cesiones obligatorias de los artículos 31.4 y 63.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, cuyo fundamento no es otro que los artículos 1, 3 y 82 de la Ley Hipotecaria–.

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022).

Registro de Madrid nº 4.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DISTINTOS SUPUESTOS EN CASO DE FALLECIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL.

Se analizan las diferentes posibilidades de anotar un embargo en los casos en los que el titular registral ha fallecido.

El artículo 166 del Reglamento Hipotecario al regular los requisitos de extensión de las anotaciones de embargo seguidos contra herederos indeterminados o determinados del titular registral está aplicando el principio de tracto sucesivo si bien con la peculiaridad de que los bienes no constan aun inscritos a favor de los demandados. El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Como señaló la Resolución de 9 de julio de 2011, y se ha recogido en muchas otras posteriores, convendría a este respecto recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra éstos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1.a, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario). En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados –herencia yacente–, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia.

En el supuesto de este expediente, no consta en el mandamiento, si las deudas eran de la titular registral o se trata de deudas propia de la ejecutada, tampoco resulta claramente del escrito de recurso quién era el deudor de las cuotas de comunidad, si bien parece deducirse que el fallecimiento de la titular registral se produjo con anterioridad a la interposición del procedimiento. Tampoco consta acreditada la condición de heredera de la titular registral de la demandada, no constando en autos, según resulta de las alegaciones presentadas por la letrada de la Administración de Justicia, documento alguno que confirme dicha circunstancia. Por lo tanto, para proceder a la extensión de la anotación, deberán aclararse dichos extremos y justificar, en consecuencia, los requisitos exigidos según el caso que sea de aplicación conforme a lo expuesto en el anterior fundamento.

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022).

Registro de Caravaca de la Cruz.

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

Se recuerda que para usar el expediente de dominio de reanudación del tracto es necesario que haya una verdadera interrupción, así como que las notificaciones se hagan adecuadamente.

Como ha declarado reiteradamente este centro directivo, el auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor. Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. Ahora bien, llegados a este punto, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente (como ahora ocurre y así lo reconocen expresamente en su escrito de apelación) son los compradores de los herederos de los esposos titulares registrales.

En el caso objeto del presente recurso, los promotores del expediente alegan haber adquirido su derecho por compra a todos los herederos del titular registral, por lo que ha de confirmarse el defecto opuesto por el registrador de que en este caso no existe un supuesto de interrupción de tracto susceptible de subsanarse por la vía del expediente de dominio, ni el expediente judicial anterior a la Ley 13/2015, como ocurre en el presente caso, ni expediente notarial posterior a dicha ley.

En cuanto al segundo defecto, relativo a que, dado que la inscripción de dominio contradictoria es de fecha 14 de agosto de 2012, falta la de constancia de que el titular registral o sus causahabientes hayan sido citados tres veces, una de ellas al menos personalmente. Por tanto, el recurso también ha de ser desestimado en cuanto a este segundo defecto señalado en la nota de calificación recurrida.

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022).

Registro de Sevilla nº 3.

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

Se confirman las dudas expuestas por el registrador respecto de la identidad de la finca respecto de la que se pretende inscribir una rectificación de cabida.

De lo expuesto se deduce que no es realmente objeto de recurso la denegación de inscripción de la mayor cabida y georreferenciación de la finca 1.761. Las dudas que expresa el registrador, basadas en la procedencia de la finca por segregación, con expresión precisa de las medidas perimetrales, y en la oposición de los titulares de la finca matriz aportando documentación gráfica acreditativa, no sólo son dudas que están suficientemente fundadas, sino que incluso el recurrente viene a reconocerlo así.

La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados. En el presente caso, como se ha dicho, las dudas que expresa el registrador, basadas en la procedencia de la finca por segregación, con expresión precisa de las medidas perimetrales, y en la oposición de los titulares de la finca matriz aportando documentación gráfica acreditativa, no sólo son dudas que están suficientemente fundadas, sino que incluso el recurrente viene a reconocerlo así, por lo que se ha de interpretar que este extremo no es objeto de recurso.

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022).

Registro de Barcelona nº 13.

HERENCIA: ACEPTACIÓN Y PARTICIÓN.

Se ha de distinguir entre aceptación de la herencia (acto individual de cada heredero) y partición (que requiere el concurso de todos los coherederos).

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que hay que diferenciar previamente el acto de aceptación de la herencia del de su partición y adjudicación. El hecho de que uno de los herederos acepte la herencia no significa que haya prestado su consentimiento para la partición de la misma. Así, en el supuesto concreto, se ha practicado la «interpellatio in iure» conforme el procedimiento del artículo 1.005 del Código Civil, y, ante la contestación del requerido, en la que se opone a la partición y no renuncia (lo que está absolutamente acreditado y la registradora no objeta nada sobre este punto), la ley común –dado que se ha planteado la «interpellatio» en el ámbito del Código Civil– determina que la herencia está aceptada pura y simplemente. Pero esto no implica que se haya consentido en la partición y adjudicación realizada por los recurrentes de forma unilateral y sin contar con el interpelado.

En el caso de partición y adjudicaciones en la que no concurran la totalidad de los herederos, se quiebra el principio de que la partición de la herencia se debe realizar por todos los coherederos por unanimidad. Así, una cosa es la posibilidad de aceptación separada por los herederos y otra la conversión del derecho hereditario abstracto en uno concreto sobre los bienes hereditarios, que exigiría la concurrencia de todos los herederos a falta de contador- partidor facultado para ello.

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022).

Registro de Córdoba nº 5.

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL: DESCALIFICACIÓN.

Para descalificar un local que se transforma en vivienda es preciso que el certificado administrativo lo exprese con suficiente claridad.

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 ha fundado aquél en diversos preceptos, por lo que no cabe concluir que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica.

Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de segregación, descripción de resto y cambio de uso de local a viviendas en la que concurren las circunstancias siguientes: la escritura se otorgó el día 30 de noviembre de 2018; de una finca urbana, local comercial, se segrega otra, se describe el resto y a continuación se cambia el destino de los inmuebles resultantes, que de «locales» pasan a «viviendas»; entre la documentación incorporada a la escritura, está la licencia municipal expedida por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba, autorizando la segregación y legalizando el cambio de uso; se acompaña un oficio de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, Delegación Territorial de Córdoba, que certifica que «en relación con el local comercial con referencia catastral 233170UG4923S1001LO finca registral n.o 5047, le informamos que dicho local se encuentra dentro de la promoción calificada mediante el expediente de viviendas de protección oficial número CO-VS-629/73, ostenta la condición de libre, no estando sujeto a la limitación en el precio de venta»; en la inscripción del Registro figura lo siguiente: «(...) cuyo edificio ha sido calificado definitivamente de protección oficial subvencionada, por cédula de 20 de junio de 1977, expediente CO-VS-629/73; según nota extendida el día 28 de julio de 1.977, al margen de la inscripción 1.a de dicha finca de procedencia 5.047; y de conformidad con lo preceptuado por el artículo 93 del Reglamento de 24 de junio de 1.955, quedó afecta, durante cincuenta años, para asegurar al Estado, Provincia o Municipio, la devolución del importe de las exenciones tributarias, y de arbitrios y de sus intereses, en caso de que se decrete su descalificación».

La primera cuestión que se ha de resolver es la relativa al órgano competente para esa autorización, dado que el Instituto Nacional de la Vivienda fue extinguido en 1977. Como alega el recurrente, será la Consejería competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma correspondiente –en este caso la Consejería de la Junta de Andalucía– quien ejerza esas funciones. En consecuencia, se ha de admitir el citado oficio por ser emitido por la entidad competente para ello. La declaración administrativa de estar libre el inmueble, no se determina de forma clara su descalificación, por lo que cabría para su inscripción otra certificación de la Administración competente aclaratoria de ese sentido.

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022).

Registro de Málaga nº 3.

DIVORCIO ENTRE CÓNYUGES EXTRANJEROS: APLICABILIDAD DEL ART.

266 DEL RRC.

Si se trata de una sentencia de divorcio dictada en España entre cónyuges extranjeros, es aplicable lo establecido en el art. 266 RRC a través del Registro Civil Central.

El artículo 266 del Reglamento del Registro Civil, Decreto de 14 de noviembre de 1958, en su apartado sexto, determina: «En las inscripciones que, en cualquier otro Registro, produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico se expresará el Registro Civil, tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho. Se acreditarán los datos exigidos por certificación, por el Libro de Familia o por la nota a que se refiere el párrafo anterior, y de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable». La cuestión se centra en determinar si este precepto es aplicable a los matrimonios celebrados fuera de España, entre contrayentes extranjeros, que, sin embargo, obtienen sentencia de divorcio en España.

Como se ha expresado en el anterior fundamento de Derecho es perfectamente posible que los tribunales españoles puedan conocer de los litigios de nulidad matrimonial, separación y divorcio, cuando ambos cónyuges posean residencia habitual en nuestro país en el momento de presentación de la demanda y que tales cónyuges hayan contraído su matrimonio fuera en España. En estos casos, dicho matrimonio no constará inscrito en el Registro Civil español.

Ante esta situación, cuando se dicta por tribunales españoles una sentencia de divorcio entre cónyuges extranjeros cuyo matrimonio no está inscrito en el Registro Civil español, el tribunal sentenciador debe remitir oficio «al Registro Civil Central, con testimonio de la sentencia y de la documentación acreditativa del matrimonio y de la identidad de ambos litigantes, para que se practique la inscripción del matrimonio como soporte a la del divorcio» (sentencias de la Audiencia Provincial de Barcelona 24 de julio, 18 de septiembre, 12 de noviembre y 18 de diciembre de 2013 y 31 de enero, 8 de abril, 3 y 10 de julio, 30 de septiembre y 30 de octubre de 2014, y Resolución de este Centro Directivo de 6 de julio de 2021). Por lo tanto, ha de confirmarse el defecto observado.

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022).

Registro de Madrid nº 27.

BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: APLICACIÓN DEL ART. 95.4 RH.

El art. 95.4 del RH implica la necesidad de consentimiento de los heredros forzosos del confesante en la enajenación que realice el cónyuge favorecido por la confesión.

La confesión de privatividad no aparece configurada en nuestro ordenamiento como una declaración de voluntad que fije frente a todos el carácter privativo del bien al que se refiere (sin perjuicio de su posible impugnación si se efectúa en fraude o perjuicio de terceros o no se corresponde con la realidad), sino como un simple medio de prueba de esta circunstancia, que opera en la esfera interconyugal

y que carece de virtualidad para desvirtuar por sí sola la presunción de ganancialidad recogida en el artículo 1361 del Código Civil (cfr. artículo 1.324 del Código Civil). Aunque también es cierto que esta presunción de ganancialidad tampoco es un título de atribución legal de esa cualidad a los bienes del matrimonio en tanto no conste que pertenecen privativamente a uno u otro cónyuge –o a ambos pro indiviso–, sino uno más de los medios de prueba (cfr. artículo 385 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Al margen de la existencia de algunas resoluciones judiciales que reconocen determinada eficacia a la confesión frente a los herederos forzosos tras el fallecimiento del confesante, creando una prueba de privatividad que les afecta y recayendo sobre dichos legitimarios la carga de la prueba necesaria para desvirtuar dicha presunción, lo cierto es que, en el ámbito registral, la norma del citado artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario debe ser aplicada, mientras no sea derogada o declarada ilegal. No obstante, esta Dirección General ha puesto de relieve que, aunque el citado precepto reglamentario no establece distinción cuando exige, en tales casos, el consentimiento de los herederos forzosos del cónyuge confesante para la inscripción de la enajenación realizada por el supérstite, dicha regla no es aplicable cuando los derechos legitimarios aparecen configurados como un mero derecho a un valor patrimonial atribuible por cualquier título (como ocurre con la legítima en Derecho catalán conforme al artículo 451-1 del Código Civil de Cataluña). Indudablemente, esa misma solución -la no aplicabilidad del citado precepto reglamentario- sería la procedente en el Derecho civil gallego.

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2022).

Registro de Eivissa nº 4.

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

Las dudas sobre la identidad de la finca en el expediente del 199 LH han de estar debidamente jusitificadas.

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, por las circunstancias y razones expuestas (finca con descripción registral meramente literaria pero con linderos fijos –caminos– que conserva esos linderos fijos, y aumento de superficie de tan sólo un 15 %) no parece que entre el hecho demostrado (que ha habido alteraciones catastrales para incorporar a un determinado inmueble como propios caminos privados perimetrales antes no con-

tabilizados, a petición de su titular) y aquel que se trate de deducir (que ello suponga agregación de porciones de fincas colindantes) «haya un enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano». Cuestión distinta, sería, como se ha dicho, si la finca, hubiera sido inmatriculada en términos coincidentes con una determinada certificación catastral descriptiva y gráfica, o tuviera inscrita una georreferenciación previa que se pueda comparar con la que ahora se pretende para constar la alteración evidente de la identidad perimetral de la finca. Tampoco consta la existencia de oposición por colindantes, respecto de la titularidad de esos caminos privados.

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 5 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Bilbao nº 6.

PROPIEDAD HORIZONTAL: CUOTA INDIVISA CON ASIGNACIÓN DE USO.

La venta de cuota indivisa con asignación de uso de una planta destinada a trastero comporta la transmisión de un derecho sobre los elementos comunes.

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina del 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 determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente, la forma en la que se ha practicado un asiento.

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

La afirmación según la cual «se hace una mera mención en la escritura de venta acerca de cuáles sean los supuestos elementos comunes compartidos, que no es inscribible en el folio real (art. 28 y 29 L.H.)», comporta, indudablemente, una calificación negativa y esta no puede confirmarse en este caso, por tratarse de la inscripción de una cuota indivisa de una finca destinada a trasteros (sobre la que se constituye una comunidad funcional) con asignación de uso y disfrute exclusivo de una zona determinada (trastero), que habrá de practicarse conforme a lo establecido en los artículos 68 del Reglamento Hipotecario y 53, regla b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Es indudable que la venta de la referida cuota en la comunidad funcional comporta también transmisión al comprador de un derecho sobre los referidos elementos comunes que no puede desconocerse.

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 5 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOS-

TO DE 2022).

Registro de Córdoba nº 5.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA EN ANDALUCÍA: VENTA DE CUOTAS PRO-INDIVISO.

La venta de cuota indivisa de finca rústica, concurriendo una serie de indicios complementarios, implica la necesidad de licencia conforme a la legislación andaluza.

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 anterioridad a la fecha de la escritura púbica (26 de enero de 2022).

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. La ley mantiene la norma prohibitiva de toda parcelación urbanística en suelo rústico, estableciendo, de modo idéntico al texto anterior, que se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante 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 equivalente o asimilable a los supuestos anteriores, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.No obstante, el apartado quinto señala ahora que la asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones «mortis causa» o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de Ley.

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

En el caso del presente expediente, la registradora fundamenta en su nota la concurrencia de indicios de parcelación urbanística, en particular, las sucesivas ventas de cuotas indivisas, como resulta del historial registral, el hecho de que se practicó anotación preventiva de prohibición de disponer en virtud de resolución dictada por el presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en expediente de infracción urbanística número 22/2001, por realización de infraestructura para parcelación, segregación fáctica y venta de parcelas, si bien encontrándose caducada, que la transmisión de la participación del 1,777 % que se formaliza en la escritura calificada

supone la aparición de nuevas cuotas inferiores a la existente porque se transmite, por mitades indivisas, a dos personas, cada una de las cuales sería propietaria del 0,8885 %. Además, la primitiva finca (cortijo) tiene calificación urbanística, según consta registralmente, de suelo no urbanizable en zona sujeta a procesos no tolerables en medio de alto valor agrícola, y actualmente la finca tiene la calificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Vega del Guadalquivir, por ello, no prescribe la acción administrativa para restablecimiento de la legalidad urbanística.

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, ni siquiera por la vía del artículo 79, 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. Resoluciones de 13 de marzo y 24 de abril de 2019).De acuerdo con los antecedentes puestos de manifiestos por la registradora en su nota, ciertamente cabe sostener la concurrencia de indicios de parcelación urbanística en la finca de que se trata.

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, respecto a la transmisión de cuotas en pro indiviso atendidas las circunstancias concurrentes.

II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 5 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Villafranca del Penedés.

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

Las dudas que fundamenten la no inscripción de una base gráfica han de estar suficientemente fundadas.

El título ahora calificado es el mismo que fue objeto de una primera nota de calificación registral negativa de fecha 2 de noviembre de 2021, recurrida ante este Centro Directivo, y revocada por Resolución de 23 de febrero de 2022, a la cual, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» de fecha 14 de marzo de 2022. En esencia, la diferencia sustancial entre la primera nota de calificación, ya revocada por este Centro Directivo, y la segunda, objeto del presente recurso estriba en que en la se-

gunda nota de calificación se menciona «la existencia de un procedimiento judicial en curso al respecto», y se afirma que la razón de la calificación negativa no se deriva directamente del hecho de haberse presentado oposición por el titular de la finca colindante, sino de que «la registradora que suscribe alberga dudas fundadas acerca de la identidad de la finca que le impiden apreciar, indubitadamente, la correspondencia entre las parcelas catastrales y la finca resultante de la agrupación».

No consta acreditado la existencia de dicho procedimiento judicial, ni su identificación, contenido y objeto. Tampoco consta alegado por el opositor cuál es la porción concreta de finca que supuestamente resultaría invadida por la georreferenciación pretendida de contrario. Y la registradora no expresa en su nota de calificación de fecha 7 de marzo de 2022, como tampoco lo hizo en la inicial de fecha 2 de noviembre de 2021, hoy ya revocada, cuáles son las razones que le llevan a dar credibilidad a esta alegación de oposición. En consecuencia, esta segunda nota de calificación de fecha 7 de marzo de 2022, ahora objeto de recurso, ha de ser igualmente revocada, y por las mismas razones por la que lo fue la primera de fecha 2 de noviembre de 2021, esto es, porque «no contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad», y porque «la registradora en el informe en defensa de la nota, no en la nota de calificación, relata las circunstancias que, a su juicio, llevan a la convicción sobre las dudas en la identidad de la finca».

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 6 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Almonte.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: CANCELACIÓN.

La cancelación resolutoria solo puede cancelarse con el consentimiento del titular registral o cumpliendo estrictamente los presupuestos pactados para tal efecto.

Como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 21 de julio y 3 y 4 de diciembre de 1986, 2 de septiembre de 1992 y 30 de mayo de 1996), la exigencia de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, así como la de la documentación auténtica del hecho o acto inscribible para su acceso al Registro (artículo 3 de la ley Hipotecaria) conduce a la necesaria cancelación de un asiento sólo cuando se justifica fehacientemente la completa extinción del derecho inscrito (artículos 2.1.o y 79.2.o de la Ley Hipotecaria y 173 de su Reglamento).Por tanto, en el caso contemplado, si lo que se pretende es cancelar la condición resolutoria estipulada en garantía del cumplimiento de una obligación, será requisito imprescindible justificar la causa de la cancelación (causa de cancelación que deberá reflejarse en el asiento correspondiente, conforme al artículo 193.2 del Reglamento Hipotecario).

Es cierto que nuestro sistema registral admite excepcionalmente la cancelación de derechos inscritos contra o sin el consentimiento del titular registral, como ocurre en los casos en que en el propio título constitutivo de la condición resolutoria pactada expresamente se contemplara determinada causa de la cancelación o por transcurso del plazo de caducidad legal. Pero ocurre que, en caso de este expe-

diente, lo único que se pactó expresamente como supuesto de cancelación unilateral, frente a la regla general antes enunciada, fue la presentación de acta notarial acreditativa del inicio de dichas obras, o la presentación de un certificado del organismo concedente de la subvención, en el que se reconociera la ejecución de las obras y el pago total de esa subvención.

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 6 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Vigo nº 2.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: APLICACIÓN DEL ART. 98 LEY 24/2001 EN CASOS DE SUBPODERAMIENTO.

En los casos de subapoderamiento el notario ha de reseñar los datos del poder inicial y del subapoderamiento, pero solo será preciso exhibir este último título habilitante.

De acuerdo con la correcta interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.Se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la Propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos.

La Sentencia de 1 de junio de 2021, en un caso en que se producía una discrepancia entre la mención al tipo de órgano de administración que otorgaba el poder – administrador único según la escritura calificada– y el sistema de administración de la sociedad que figuraba en el propio documento y en el Registro Mercantil –consejo de administración–, afirmó lo siguiente: «Habida cuenta que el artículo 18 LH exige la calificación registral tanto de la validez del acto dispositivo como de la capacidad de los otorgantes, resultó correcta la actuación de la registradora que contrastó lo que figuraba en el Registro Mercantil, en tanto que su contenido afecta a los terceros confiados en la legalidad y legitimidad de lo que publica. Y ello llevó a la registradora a la consecuencia lógica y ajustada a derecho de dotar de preferencia al cargo inscrito (en este caso, más que cargo, sistema de administración) frente al que no lo estaba, y que, sin embargo, fue quien otorgó el documento en representación de la sociedad. Esta consulta al Registro Mercantil y las consecuencias que resultan de la misma no queda excluida por el artículo 98 de la Ley 24/2001, puesto que, a tenor

del artículo 18 LH, el registrador debe calificar bajo su responsabilidad la capacidad de los otorgantes y ello incluye lógicamente sus facultades, para cuya corroboración podrá comprobar el Registro Mercantil.»

En la transferencia del poder o sustitución plena se extingue la relación entre el principal y el apoderado-sustituyente y el sustituto queda en relación directa y única con el principal (habría entonces que cancelar el poder por autorrevocación en la hoja registral); y en los casos de subapoderamiento (sustitución en sentido impropio, o delegación subordinada del poder) la relación jurídica media entre apoderado y subapoderado sin perjuicio de los efectos del acto representativo que continúan dándose en servicio del «dominus» y sin entender extinguido o autorrevocado el poder subapoderado (no hay que cancelar el poder del primer apoderado). En principio, autorizada la sustitución del poder ex artículo 1721.2.o del Código Civil, y salvo que otra cosa resulte con claridad del examen conjunto del título habilitante de la sustitución (el poder) y del título sucesivo de «sustitución» de dicho poder, hay que presumir que quien puede sustituir en sentido propio también puede subapoderar y que a menos que expresamente resulte o que claramente se infiera que es voluntad de las partes que el primer poder conferido quede revocado, el dicho primer apoderado no queda excluido en la relación jurídica con el poderdante. De cualquier modo, en ambos supuestos, habrá que estar al título principal de apoderamiento para determinar el ámbito objetivo o material de las facultades concedidas de sustitución o subapoderamiento habida cuenta que el negocio de sustitución o de subapoderamiento puede alcanzar todas o parte de las facultades primeramente concedidas (véase Resolución de 14 de diciembre de 2016).

Al tratarse de un poder otorgado por vía de sustitución en favor del otorgante, es suficiente que junto a la reseña de la inicial escritura de apoderamiento y de la de sustitución de poder, con indicación de los datos antes referidos, se exhiba únicamente copia autorizada de esta última y se exprese por el notario autorizante de la escritura calificada el juicio de suficiencia congruente y coherente con el negocio jurídico documentado en dicho título y con el mismo contenido de éste. Ciertamente, esta Dirección General (cfr. Resolución de 8 de noviembre de 2021) ha puesto de relieve que, tratándose de poderes inscritos en el Registro Mercantil, se presume la exactitud y validez de los asientos del Registro (cfr. artículo 20 del Código de Comercio) y por ello es prescindible la expresión de quién concedió el poder. Pero tratándose de poderes no inscritos, no puede invocarse dicha presunción, por lo que la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder, de modo que el registrador pueda comprobar que el notario ha ejercido, con la precisión necesaria, su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa. A mayor abundamiento, al tratarse de un poder otorgado por una sociedad extranjera con arreglo a su legislación nacional, no es inscribible en el Registro Mercantil español y, por ende, no podrá comprobar según los asientos del Registro que el notario ha ejercido, con la precisión necesaria, su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa.

II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 7 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOS-

TO DE 2022).

Registro de Denia nº 2.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No es el recurso el cauce adecuado para subsanar defectos apreciados en la calificación.

Es doctrina reiterada de este mismo Centro Directivo que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados 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.

II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 7 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Madrid nº 16.

OBRA NUEVA: CERTIFICADO DEL TÉCNICO.

En los casos de cambio de uso de una edificación han de aplicarse los requisitos previstos en el art. 28 de la LS. La certificación del técnico puede ser sustituida por un certificado administrativo acreditativo de que la obra se ha ejecutado conforme a la licencia.

El cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y, por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley de Suelo, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se dé a la edificación.

En la escritura calificada se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica en la que figura que la finca tiene uso residencial, que tiene destino de vivienda y como año de construcción 1994, pero en aquel título no consta que el cambio de uso a vivienda cuya inscripción se solicita se realice por la vía prevista en el artículo 28.4 de la Ley de Suelo. La certificación expedida por técnico competente a que se refiere el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, tiene la fincalidad de garantizar, mediante aseveración responsable de técnico especializado, que la obra nueva que pretende acceder al Registro se ajusta a las condiciones especificadas en la licencia preceptiva. Por esa razón puede ser sustituida aquella certificación por cualquier otro documento administrativo que lleve implícita o presuponga esa misma aseveración por técnico especializado, máxime si ese otro documento es expedido por organismo competente en materia urbanística, como ocurre en el caso de los Ayuntamientos.

En el presente caso, el documento incorporado a la escritura calificada («Comunicación relativa a declaración responsable. Correcta primera ocupación»), expedido por el Ayuntamiento, expresa no sólo «que la vivienda se encuentra debi-

damente terminadas [sic] y apta según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico, por lo que se informa favorablemente la solicitud de Licencia Primea Ocupación según lo dispuesto en el artículo 63 de la O.M.T.L.U.», sino que «examinada la documentación que integra el presente expediente y una vez practicada la inspección correspondiente, estos servicios técnicos observan que las obras han sido ejecutadas, y aunque se observan algunas variaciones con respecto a los planos aprobados en la licencia, no modifican el informe de conformidad con el proyecto y las condiciones de la licencia concedida con número de expediente (...) para transformación del local comercial a vivienda (...)».

II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 7 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Santiago de Compostela nº 1.

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

No es posible acceder a la cancelación de una inscripción en virtud de una sentencia judicial dictada en procedimiento en el que no ha sido parte el titular registral afectado.

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales.

Pero no es menos 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. Tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante.

Reiterando una consolidada doctrina, este Centro Directivo ha afirmado en su Resolución de 2 de agosto de 2014, que la declaración de nulidad de una escritura pública en un procedimiento judicial, en el que no han sido parte los titulares de derechos y cargas posteriores y que no fue objeto de anotación preventiva de demanda de nulidad con anterioridad a la inscripción de tales cargas o derechos que se haya mantenido vigente, no puede determinar su cancelación automática.

En el caso de este expediente además la sentencia ordena la cancelación de la segregación y ulterior agrupación realizadas, reintegrándose la finca segregada a la matriz de la que procede (finca 42.622). Y si bien la finca agrupada consta inscrita a favor de una entidad demandada, la cancelación de las inscripciones de agrupación

y segregación, reintegrando esta superficie a la finca matriz, no es posible registralmente pues esa finca matriz, como se ha indicado anteriormente, consta inscrita a nombre de persona distinta.

II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Cartagena nº 3.

AGRUPACIÓN: GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA RESULTANTE.

No es posible inscribir una agrupación de fincas si se acreditan errores en la georreferenciación de la finca resultante.

Para resolver el presente recurso hay que partir de que las inscripciones de las fincas que se agrupan son anteriores a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, por lo que carecen de georreferenciación inscrita y, además, ni siquiera consta registralmente su respectiva referencia catastral. Pero, aun sin georreferenciación ni referencia catastral inscrita, puede haber datos descriptivos inscritos que sí que permitan al menos ubicar geográficamente las fincas, aunque no delimitarlas con precisión. En el caso que nos ocupa, del historial registral de cada finca sí que consta con claridad, como expresa la registradora en su nota de calificación, si no su respectiva posición absoluta sobre el terreno, sí su posición relativa entre ellas, de modo que la finca registral 19.457 está al sur de la 19.939, mientras que, en la escritura, al aportar ahora por primera vez datos geográficos de cada finca, se expresa lo contrario, es decir, una inversión en su posición relativa.

Sea como fuere, necesario o no, en el caso que nos ocupa el titulo calificado sí que contiene la georreferenciación alegada para cada finca objeto de reorganización, esto es, de agrupación. Por tanto, si tal georreferenciación alegada se muestra ser errónea, como pone de manifiesto la nota de calificación recurrida y admite tácitamente el propio notario recurrente, lo congruente es rectificarla debidamente, y rectificar también los reconocidos errores de previas escritura de declaración de obra nueva ya inscritas, y no pretender sin más la revocación de una nota de calificación perfectamente fundamentada en cuando a las dudas sobre la falta de mantenimiento, en el titulo calificado, de la identidad de las fincas objeto de agrupación.

II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Telde.

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

No es posible inscribir una georreferenciación si existe una oposición fundada por parte de un colindante.

Como cuestión previa a resolver el fondo del presente recurso, de nuevo procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en las Resoluciones

de 5 y 13 de octubre de 2021, por la cual, 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.

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 registrado. 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, se presenta una georreferenciación de la finca resultante de la agrupación y luego las georreferenciaciones resultantes de la segregación, por lo que, siguiendo la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo, de 1 de julio de 2016, de prescindir de la inscripción de la georreferenciación de fincas registrales de vida efímera, la georreferenciación que ha de ser objeto de calificación es la resultante de la segregación.

En caso de conflicto entre colindantes, no procede que el registrador en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes latente, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia.

II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Madrid nº 54.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: APLICACIÓN DEL ART. 98 LEY 24/2001 A LA CERTIFICACIÓN QUE COMPLEMENTA EL PODER.

No hay ningún obstáculo para que la facultad de representación del apoderado quede sujeta a la condición de que se acompañe certificación de la entidad poderdante aprobatorio de la operación.

De acuerdo con la correcta interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio

jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado. Se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la Propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos.

En ese sentido, no existe obstáculo para que la actuación del apoderado de la entidad de crédito, concluyendo en nombre de ésta un acto o negocio jurídico –en el caso examinado, un préstamo hipotecario–, quede sujeto a un acto interno de esa misma entidad que actúa a modo de control precedente "ad intra" que complementa al poder que ineludiblemente ha de estar documentado en escritura pública ex artículo 1280.5 del Código Civil; y, todo ello, porque debe coordinarse la necesaria agilidad en el tráfico jurídico civil con la posibilidad de que el "dominus negotii" establezca sus mecanismos de control interno que le aseguren, primero, una unidad de criterio en el giro o tráfico que desempeña y, segundo, un adecuado control acerca de quién lo lleva a efecto.

Por las razones expuestas, en el presente supuesto debe determinarse únicamente si está o no fundada en derecho la exigencia por el Registrador de una escritura pública de consentimiento o de ratificación por parte del apoderado que suscribe la referida certificación incorporada a la escritura calificada. Respecto de esta cuestión ha de concluirse necesariamente en el carácter infundado de dicha exigencia En efecto, la certificación del acuerdo aprobatorio previsto por el propio poderdante habrá de cumplir los requisitos formales impuestos por dicho "dominus negotii" –con la salvedad antes expresada de las consecuencias que, en su caso, pudieran derivarse de las exigencias generales en materia de forma negocial–. Ahora bien, la valoración del juicio de suficiencia, ex artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, compete únicamente al Notario autorizante, toda vez que se trata de un juicio acerca de unas facultades que derivan del documento auténtico exhibido para acreditar la representación. Como ya decidió esta Dirección General en Resolución de 17 de noviembre de 2006, tal como está redactada la escritura calificada, dicho juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas no queda empañado por el hecho de que el Notario añada que el apoderado se encuentra especialmente facultado en virtud de la certificación que se incorpora.

Los poderes bajo condición o a término son perfectamente válidos en el Derecho español. Y la condición suspensiva puede estar constituida por un acto interno de esa misma entidad que complementa al poder que ya está documentado en escritura pública. En tal caso, y aunque el registrador no puede revisar el juicio de suficiencia de las facultades representativas –en los términos ya expuestos anteriormente–, sí que podrá apreciar, por lo que resulte del título y de los asientos del propio

Registro de la Propiedad –o de otros registros públicos que el notario y el registrador pueden consultar–, si es errónea esa valoración notarial sobre el cumplimiento de la condición suspensiva.

II.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Reus nº 1.

RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIAS ESTADO-CA CATALUÑA. OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: CERTIFICACIÓN CATASTRAL. OBRA NUEVA: FINCA EN PROINDIVISO

Después de reafirmar la clásica doctrina de la DG sobre la competencia del Estado para resolver recursos gubernativos mixtos, se recuerda que para usar una certificación catastral como base acreditativa de la antigüedad en la declaración de obra es necesario que exista la correspondiente identidad conforme al art. 45 TRLC. Si una finca pertenece en proindiviso a varias personas, para declarar la obra se necesita el concurso de todos.

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

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Aun cuando la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso. En 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.

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. Por ello, como ya se declaró en la Resolución de 22 de marzo de 2017 no es inscribible la obra nueva si la descripción que de la parcela se hace en la certificación catastral en nada coincide con la del Registro, es decir, cuando difiere la superficie, los linderos, la naturaleza del terreno y el paraje en el Registro y en la certificación catastral con la que se pretende acreditar la antigüedad.

No quedando acreditada la identidad y correspondencia entre la finca registral sobre la que se levanta la obra nueva cuya declaración se pretende y la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, y no habiéndose procedido previamente, de conformidad con el principio de tracto sucesivo que emana del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, a la segregación y concreción, por título de extinción de comunidad, de la participación indivisa que los declarantes de la obra nueva ostentan sobre dicha finca en la porción de terreno a segregar que manifiestan que les corresponde, sería necesario, para declarar la obra nueva sobre una finca de la que únicamente son titulares en régimen de comunidad, el consentimiento de todos los titulares registrales de la misma.

Para declarar la obra inicialmente (ya se trate de declaración de obra nueva en construcción o declaración directa de obra nueva terminada) es preciso el consentimiento unánime de los condueños.Así resulta del artículo 397 del Código Civil, según el cual «ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos». En cambio, para declarar solo el fin de obra, cuando ya consta previamente declarada la obra en construcción, en principio, basta con el consentimiento de la mayoría de los partícipes.

II.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Huelva nº 3.

CONDICIÓN SUSPENSIVA: CANCELACIÓN.

Se recuerda el régimen de cancelación de las condiciones, que no permite la mera intervención del titular favorecido por dicha cancelación.

Como señalan las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de octubre de 1991 y 12 de junio de 1999, cuando lo que accede al Registro es una transmisión dominical sujeta a condición es conveniente distinguir dos hipótesis claramente diferenciadas: una, la que tiene lugar durante la pendencia de la condición, si se señaló plazo para su cumplimiento, o mientras no accede al Registro la suerte de la condición, en el caso de que no se hubiera fijado un plazo para su desenvolvimiento; y otra, la que se produce una vez agotado el plazo fijado para que la condición se cumpla, sin que conste en el Registro su cumplimiento o incumplimiento. En el primer caso, el Registro refleja dos titularidades diferenciadas y contrapuestas –actual una, expectante la otra– pero complementarias, por cuanto su reunión agota la plena titularidad del derecho condicionalmente trasmitido. En tal caso, para la verificación y consiguiente inscripción –pero libre de la condición im-

puesta– de actos dispositivos sobre el dominio objeto de la transmisión se precisará la actuación conjunta de ambos titulares. En el segundo, no podrá deducirse ya de los asientos del Registro la coexistencia de esas dos titularidades sino, por el contrario, la extinción de una de ellas y la consolidación de la otra, aunque resulte indeterminado en favor de cuál de los dos sujetos de la trasmisión se produjo la consolidación.

El artículo 23 de la Ley Hipotecaria regula (de forma bastante imprecisa, según la doctrina más autorizada) el asiento que debe efectuarse en el Registro como consecuencia del cumplimiento o incumplimiento de las condiciones, y el 53 de su Reglamento las circunstancias que deben constar en el asiento correspondiente.Sin embargo, no se precisa cómo debe acreditarse el cumplimiento o incumplimiento de una condición. Apareciendo en el Registro una titularidad inscrita condicionada, en este caso suspensiva, no se ha acreditado de forma indubitada el incumplimiento de la respectiva condición para cancelar registralmente dicha titularidad (artículo 23 de la Ley Hipotecaria); en este caso, como ahora ocurre, la rectificación no podrá hacerse, dado el principio registral de salvaguardia judicial de los asientos regístrales si no media el consentimiento del titular o el oportuno pronunciamiento judicial (artículos 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria).

El incumplimiento de la condición no puede derivarse de la sola afirmación que en tal sentido formule la parte negocial, en cuyo beneficio habría de producirse la inscripción, pues podrían haberse dado circunstancias extrarregistrales que hubieran impedido tal cumplimiento. Tampoco nos encontramos ante la previsión de una cancelación automática, como podría ser la pactada introduciendo un plazo de caducidad de la condición.

II.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Albocásser-Morella.

UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: RÉGIMEN JURÍDICO.

Se confirma que la obtención de licencia urbanística no es suficiente para segregar terrenos en suelo rústico, dado que habrá de observarse lo establecido en materia de unidades mínimas de cultivo.

Como ya ha señalado este centro directivo (vid. Resoluciones de 10 de junio de 2009 y 2 de noviembre de 2012), si bien la licencia municipal, o la certificación de su innecesariedad, puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia, por lo que no es suficiente que en suelo rústico la segregación o división del terreno esté autorizada mediante una licencia urbanística municipal, pues siendo condición necesaria, en los términos previstos en cada caso por la ley, no es suficiente, pues ni el objeto de dicha licencia responde a la necesidad de verificar el cumplimiento de los requisitos previstos en la legislación agraria, ni los Ayuntamientos que expiden tales licencias tienen competencias en esta materia.

En el caso que ahora nos ocupa, resulta, además, que tras consulta efec-

tuada por la registradora conforme al artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, consta que con fecha 12 de marzo de 2021 se emitió comunicación del director territorial, don T. V. R., en el que se informa la no posibilidad de realizar la inmatriculación (sic) de la segregación solicitada dado que se ha comprobado que la segregación propuesta no está contemplada en ninguna de las excepciones previstas en la legislación estatal (artículo 25 de la Ley 19/1995) ni en la autonómica (artículo único del Decreto 217/1999 en el que se determinan las unidades mínimas de cultivo).

Queda por examinar la pretensión subsidiaria de los recurrentes conforme a la cual piden que, al menos, se revoque parcialmente la nota de calificación en lo que se refiere a la porción segregada de 89 metros cuadrados de suelo urbano y se permita su inscripción por estimar que a dicha porción no le resulta aplicable la normativa agraria. La solicitud formulada por los recurrentes plantea como cuestión determinar si, efectivamente, estamos ante suelo urbano y si la finca resto igualmente es suelo urbano o rústico, puesto que de ser suelo rústico no sólo debe tenerse en cuenta la normativa urbanística, de competencia municipal, sino también la normativa reguladora del suelo rústico, referente a las unidades mínimas de cultivo, de competencia del órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma.

Existe una aparente contradicción, pues respecto de la parcela segregada de 89 metros cuadrados que se corresponde con la referencia catastral 8383505YK-4688S0001RP en el Catastro se declara como urbano, pero, sin embargo, por el órgano competente de la comunidad autónoma se indica la imposibilidad de practicar la segregación por contravenir la normativa correspondiente a las unidades mínimas de cultivo. Es por ello, que este conflicto debe ser resuelto con carácter previo ante el correspondiente órgano de la comunidad autónoma competente en materia agraria, interponiendo, en su caso, los correspondientes recursos.

II.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Paterna nº 2.

DIVISIÓN HORIZONTAL: CASOS EN LOS QUE SERÍA EXIGIBLE LICENCIA.

Se aclara el régimen de autorización administrativa de los casos de división horizontal y similares.

El artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, impone a notarios y registradores, en la autorización e inscripción de escrituras de segregación o división de fincas, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. Es la propia legislación sustantiva urbanística que resulte aplicable la que ha de establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y con-

trol municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o «prius» respecto de su exigencia en sede registral.

Como ha señalado en otras ocasiones este Centro Directivo -vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»-, la división horizontal de un inmueble no implica por sí misma un acto de parcelación. Así resulta también del artículo 26.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, al afirmar que «la constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario autoriza para considerar su superficie total como una sola parcela, siempre que dentro del perímetro de ésta no quede superficie alguna que, conforme a la ordenación territorial y urbanística aplicable, deba tener la condición de dominio público, ser de uso público o servir de soporte a las obras de urbanización o pueda computarse a los efectos del cumplimiento del deber legal a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 18».

Sin embargo, en línea con las resoluciones citadas -cfr. Resolución de 20 de julio de 2020-, si la división horizontal se configura de tal modo que puede resultar equiparada a la división material de la finca hasta tal punto que sea incompatible con la unidad jurídica de la misma, a pesar de las estipulaciones de las partes, debe exigirse a efectos registrales la oportuna licencia urbanística. En el presente expediente, como señala el registrador, concurren circunstancias que pueden considerarse reveladoras de la existencia de una parcelación. En primer lugar, la asignación de uso exclusivo que se atribuye a los propietarios de las respectivas viviendas que integran la división horizontal, en relación con las respectivas parcelas que ahora se describen en la escritura con expresión de superficie. En segundo lugar, se expresa que cada elemento tiene su entrada independiente definida por su calle y número respectivo. En tercer lugar, la distribución del uso del suelo común agota la totalidad de la parcela. En cuarto lugar, se incorpora certificado suscrito por técnico competente en el que consta un plano en el que se diferencian los dos espacios que corresponden a cada puerta, así como el elemento común de vallado entre las dos partes resultantes.

Lo expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho constituye una doctrina consolidada de esta Dirección General, sobre la necesidad de diferenciar el concepto de complejo inmobiliario del de la propiedad horizontal propiamente dicha a los efectos de considerar la existencia de una parcelación sometida a licencia, como ocurre en el presente expediente.

Sin embargo, como recuerdan las Resoluciones de este Centro Directivo de 3 de junio de 2019 (relativa también a la Comunidad Valenciana) y 28 de julio de 2020, deben tenerse en cuenta otras normas especiales existentes. En este sentido, son de destacar los artículos 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 10.3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

En definitiva, reiterando el criterio seguido en la Resolución de 3 de junio de 2019, como regla general: a) no se precisará la aportación de licencia para la propiedad horizontal, cuando la misma se ajuste a la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones (Resolución de 13 de julio de 2015). b) tampoco se precisa la aportación de licencia de la propiedad horizontal cuando la misma no pro-

voque un incremento de elementos privativos respecto de los que consten en la previa declaración de la obra nueva. c) este Centro Directivo ha sostenido la aplicación analógica, aunque con matices, del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, a aquellos supuestos en que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

II.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Archena.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA. OBRA NUEVA: NECESIDAD DE LA PREVIA GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA.

Si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca, no cabe la inscripción de la base gráfica. Al inscribir una obra nueva puede ser preciso la previa o simultánea inscripción de la base gráfica de la parcela si el registrador alberga dudas sobre la ubicación de la porción de suelo ocupada.

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

En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición de la colindante que se acompaña de informe técnico contradictorio. Resulta destacable que la oposición de la colindante se encuentra debidamente sustentada con plano elaborado por técnico, lo que pone de manifiesto el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas, en concreto sobre una determinada porción de terreno y sobre la senda en medio que, según la descripción literaria, separaba las fincas en cuestión y que no tiene reflejo en la representación gráfica cuya inscripción se pretende. Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudirse al deslinde de fincas, sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. art. 198 de la Ley Hipotecaria). La posibilidad de pedir certificación de documentos que obren en los archivos del Registro debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento que pudieran suponer sucesivas intervenciones de los interesados, lo que, además de no preverse en dicho expediente registral, haría derivar el mismo en una suerte de procedimiento contencioso que desvirtuaría su naturaleza.

Como es doctrina reiterada de este centro directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se lleven a cabo actuaciones especiales con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación, como ocurre en el supuesto de este expediente, sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

II.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Adra.

PERMUTA DE SOLAR POR OBRA FUTURA: CANCELACIÓN DE CARGAS EN CASO DE REINSCRIPCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL CESIONARIO.

En los casos de reinscripción de la finca por resolución del contrato de permuta por obra futura, para cancelar cargas posteriores, será preciso el consentimiento de sus titulares o que estos hayan sido parte en el proceso judicial.

En relación con la función calificadora que los registradores ejercen respecto de los documentos judiciales, cabe destacar la Sentencia número 625/2017, de 21 de noviembre, del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo. Dicha Resolución del Alto Tribunal, analiza la función del registrador en torno a los documentos judiciales y la posterior valoración de hechos que no pudieron tenerse en cuenta por el registrador y por la Dirección General. Dice la citada Sentencia en su fundamento tercero: «(...) Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH.

Entrando en el primer defecto de la nota de calificación, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo en relación con la forma de operar la reinscripción de un contrato de permuta de solar por obra futura, cuando existen cargas intermedias que no han consentido ni han sido parte en el procedimiento.La Resolución de 28 de septiembre de 2021, dictada para un caso en el que se pactó condición resolutoria para el caso de incumplimiento de la obligación de entrega de la obra futura, exigió el consentimiento expreso de los titulares de las cargas intermedias, o bien sentencia en la que se ordene la cancelación de sus derechos en procedimiento en el que se haya dirigido la demanda contra ellos, conforme al principio general contenido en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, y que deriva de la salvaguardia judicial de los asientos (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Por todo ello, el ejercicio de la facultad de purga de asientos posteriores procedente de la condición resolutoria exige, bien que se hubiera anotado con anterioridad la demanda de su ejecución en el Registro, bien la intervención de los titulares de los indicados asientos en el procedimiento de

resolución correspondiente para evitar su indefensión.

Si esto es así habiéndose pactado condición resolutoria explícita o habiéndose configurado con carácter real la contraprestación (caso de atribución inmediata de los pisos proyectados en virtud de la propia escritura de permuta), con mucha más razón debe ser esta la solución cuando los terceros adquirentes de derechos inscritos sobre el solar los adquirieron sin estar la cesión del solar sometida a condición resolutoria explícita, y haberse configurado la contraprestación con alcance meramente obligacional.

El segundo defecto debe igualmente ser confirmado. También es doctrina reiterada de esta Dirección General que a través de la nota marginal de expedición de cargas en el procedimiento de ejecución directa, consta en el Registro que está pendiente un procedimiento judicial de ejecución del derecho de hipoteca, el cual naturalmente ha de terminar con la enajenación forzosa de la finca, por lo que no cabe que sea posible la cancelación -mientras subsista la nota marginal- sin que la extinción del derecho real de hipoteca tenga por decisión que sólo al juez incumbe, la consiguiente repercusión en el procedimiento mismo entablado.

II.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Santa Cruz de Tenerife nº 1.

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

En un caso de inmatriculación por el 205 LH no procede la inscripción si existen dudas fundadas respecto a que a superficie en cuestión conste previamente inmatriculada.

Como ha señalado este Centro Directivo, en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Y aunque es doctrina ya consolidada de este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, en este caso las dudas de la registradora proceden de ser la misma persona aquella a quien se compró la finca según el título previo y el anterior titular registral de una finca ya inmatriculada en el mismo lugar de la que se practicaron múltiples segregaciones, las últimas previos excesos de cabida de ésta, y además de proceder dicha finca a su vez por segregación de otra también inmatriculada de la que se han practicado también múltiples segregaciones, quedando según Registro con una superficie de 581.665,52 metros cuadrados.

La registradora, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación.

Como se ha dicho, no es posible por los motivos expuestos proceder a la inmatriculación de la finca, pero a lo anterior se añade, como también señala la registradora, que no es posible practicar esta sin aportar la correspondiente autorización administrativa de la segregación realizada o la declaración municipal de su innecesariedad. En el caso particular de este expediente, a la vista de la doctrina expuesta, no cabe sino confirmar el defecto objeto de recurso en cuanto a la exigencia de licencia, declaración de innecesariedad o al menos una declaración de la Administración competente acerca de la efectiva prescripción de la acción administrativa para restablecer la legalidad urbanística infringida y, por tanto, del carácter consolidado de la parcelación que justifique la no exigencia de licencia, más aún teniendo en cuenta además el carácter de suelo rústico de protección ambiental que se da en este supuesto, como se verá más adelante. El hecho de que se trate de un suelo rústico de protección ambiental nos conduce también, como ya pone de manifiesto la registradora en su nota de calificación, a la necesidad, para poder practicar la inscripción de la obra nueva declarada por antigüedad sobre la finca que tiene ese carácter, de que se acredite la prescripción de la eventual infracción urbanística en que se haya podido incurrir.

II.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Cartagena nº 4.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS. INSTANCIA PRIVADA: ACREDITACIÓN DE LA IDENTIDAD DEL FIRMANTE.

La rectificación del Registro requiere el consentimiento del titular registral o sentencia dictada en procedimiento seguido contra él. El acceso de una instancia privada al Registro requiere que se acredite la identidad del firmante.

Respecto del primero de los defectos alegados, debe ser confirmado, pues así resulta del principio de tracto sucesivo, que rige en el sistema registral español, regulado en el artículo 20.1. o de la Ley Hipotecaria, por el cual: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». En cualquier caso, debe reiterarse que la inscripción practicada se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales conforme a los artículos 1, párrafo tercero, y 38 de la Ley Hipotecaria, por lo que cualquier rectificación de los asientos del Registro precisa el consentimiento del titular registral o resolución judicial en procedimiento seguido contra el mismo.

Respecto del segundo de los defectos alegados, también procede el rechazo del recurso y la ratificación de la nota de calificación, pues así lo estableció, como dice la registradora en su nota, la Resolución de este Centro Directivo de Dirección General de 20 de julio de 2006, según la cual dicha solicitud es materia de calificación por el registrador, por lo que la identidad del solicitante ha de acreditarse mediante documento público o instancia privada con firma notarialmente legitimada o ratificada ante el registrador.

II.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Badajoz nº 1.

LEGADO: NECESIDAD DE ENTREGA POR PARTE DE LOS HEREDEROS.

Se recuerda que conforme a los arts. 885 CC y 81 RH, el legatario necesita que los herederos realicen la entrega del legado para poder obtener su inscripción, debiendo intervenir los legitimarios en dicha entrega.

El artículo 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. Debe tenerse en cuenta que, en el presente caso, el causante, sin perjuicio de los legados ordenados, instituyó herederos a sus cuatro hijos por partes iguales y no ha designado albaceas contadores-partidores facultados para hacer la entrega. La coincidencia de ambas circunstancias (existencia de legitimarios e institución de herederos) pone de relieve la inaplicabilidad al presente caso de lo dispuesto por el artículo 81 del Reglamento Hipotecario.

En cuanto a la liquidación tributaria y la alteración catastral a que se refiere la recurrente debe tenerse en cuenta que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito de impugnación, y no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

A mayor abundamiento, cabe añadir que, aun cuando se hubieran presentado en tiempo y forma, tampoco conducirían a la estimación del recurso toda vez que con la liquidación y pago del Impuesto de Sucesiones no se entiende aceptada la herencia.

II.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Baena.

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

Se recuerda que no procede la inscripción de una base gráfica si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca, basadas en la oposición de un colindante.

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

En el presente caso, si se accediera a la inscripción de la georreferenciación, se estaría alterando la realidad tabular del día en que se practicó la inscripción del derecho de la recurrente, pues la finca registral número 28.488 del término municipal de Baena con CRU 14002000302576, no se corresponde con la parcela catastral con referencia catastral 14007A013000090000EQ, porque lo niega quien dice ser propietaria de la misma, frente a la pretensión del promotor del expediente, que manifiesta que la misma se corresponde con la finca 28.488 de Baena, de la que es titular.

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 coincide con las sentencias judiciales previas, que se oponen a la solicitud de la recurrente y en un estudio realizado por la registradora.

No procede, por tanto, como pretende la recurrente, que la registradora en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes, ya resuelto por sentencia, siendo la autoridad judicial la competente para resolverla, en sentido contrario al pretendido con la solicitud de inscripción.

II.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Almuñécar.

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

No puede practicarse anotación de embargo sobre una finca que aparece inscrita a favor de persona distinta de aquella contra la que se ha dirigido el procedimiento, aunque sí lo estuviera a favor del demandado al tiempo de acordarse la traba.

En primer lugar, conviene recordar que entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo confirman la postura del registrador toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra los titulares registrales, pues el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un procedimiento a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que en el ámbito registral determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad inscrita si, o bien consta el consentimiento de su titular, o que éste haya sido parte en el procedimiento de que se trata.

No modifica lo anterior el hecho de que el embargo se haya trabado con anterioridad a la fecha en la que la finca cambió de titular, ni puede sostenerse, como dice el recurrente, que el documento fue en su día presentado con anterioridad a la transmisión de la propiedad de la finca embargada a los titulares registrales actuales. Dado el alcance del principio de prioridad, básico en un sistema registral de fincas (cfr. artículos 17, 24, 32 y 248 de la Ley Hipotecaria), la calificación e inscripción de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (cfr. artículos 24 y 25), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos, aunque sean incompatibles, presentados con posterioridad. Por otra parte, como ha afirmado este Centro Directivo reiteradamente, una vez caducado el asiento de presentación de un documento, incluso en el caso de que se hubiera calificado negativamente y dicha calificación hubiera devenido firme por no ser recurrida en plazo, ello no es obstáculo para que presentado de nuevo el título deba ser objeto de otra calificación, que puede ser idéntica o diferir de la anterior, y frente a la que cabe interponer recurso, pero en todo caso la prioridad lograda con aquella presentación inicial se habrá perdido y la que se logre con la nueva en modo alguno se sobrepondrá a la que hubiera logrado otro título presentado en el tiempo intermedio entre aquéllas.

II.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Madrid nº 44.

OPCIÓN DE COMPRA: PACTO COMISORIO. CONDICIÓN SUSPENSIVA: DISTINCIÓN ENTRE LAS PURAMENTE POTESTATIVAS Y LAS SIMPLEMENTE POTESTATIVAS O MIXTAS.

No puede rechazarse la inscripción de una opción de compra si no resulta de forma clara que se ha constituido en función de garantía y que ponga en situación de riesgo de abuso al deudor. Debe distinguirse entre condiciones puramente potestativas (dependen de la exclusiva voluntad del deudor) y las mixtas (dependen también de hechos externos).

En relación con la opción de compra cabe recordar que esta Dirección General ha puesto de relieve en numerosas ocasiones (vid. las Resoluciones de 26 de diciembre de 2018 y 28 de enero de 2020, y en particular en la 27 de octubre de 2020, en un caso similar a este, así como otras citadas en los «Vistos» de la presente) que el Código Civil rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud, el

acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (vid. artículos 6, 1859 y 1884 del Código Civil).

No obstante, también ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, la citada Resolución de 28 de enero de 2020 para un caso similar), que toda calificación registral ha de formularse atendiendo a los términos del documento objeto de la misma y a los propios asientos del Registro; y en el reducido marco de este expediente, ni el registrador, ni esta Dirección General, pueden –más que analizar– enjuiciar o conjeturar acerca de intenciones de las partes en aquellos casos en que no exista clara y patente constatación, so capa de una pretendida obligación de impedir el acceso al Registro de títulos en posibles supuestos en los que la constitución de la opción de compra haya podido haber sido pactada en función de garantía del cumplimiento de una obligación pecuniaria (contraviniendo la prohibición de pacto comisorio establecida por los artículos 1859 y 1884 del Código Civil). En definitiva, se admite el pacto por el que pueda adjudicarse al acreedor o venderse a un tercero el bien objeto de la garantía siempre que se establezca un procedimiento de valoración del mismo que excluya la situación de abuso para el deudor.

Por tales razones el defecto invocado por el registrador en su calificación ha de ser revocado, ya que -como ya se dijo en la Resolución de 28 de enero de 2020 y se reitera ahora- no se deduce de forma patente de lo pactado que estemos claramente ante un contrato de financiación inmobiliaria que esté sometido a la ley 2/2009, de 31 de marzo, ni que la opción de compra se constituya en función de garantía de aquélla. Al no existir préstamo ni crédito, ni venta con precio aplazado, en sentido técnico, no se puede concluir tampoco que exista interés ni mucho menos que sea usurario, cuya calificación por otra parte es siempre judicial.

En cuanto a la «condición suspensiva» a la que se somete la opción de compra, dejando libremente a los concedentes de la opción la posibilidad de dejar sin efecto en un determinado plazo la operación si encuentran nuevos compradores, que mejoren el precio pactado, configurando en tal caso la cantidad entregada como arras o señal que se perdería, podría discutirse –como hace el registrador en su nota de calificación– que no es propia condición suspensiva al depender en exclusiva de la voluntad de una de las partes. No obstante, como señala el recurrente, la interpretación del Tribunal Supremo sobre el artículo 1115 del Código Civil, establece que no puede considerarse como puramente potestativa una condición pactada cuando la misma está estrechamente ligada y en dependencia de motivos razonables. Por lo tanto, no estaríamos en el ámbito de las denominadas condiciones «puramente potestativas» que sólo dependen de la voluntad del contratante, sino en el caso de una condición suspensiva mixta o simplemente potestativa pues también depende de la producción de un hecho incierto o avatar externo a la voluntad como es encontrar dentro del plazo fijado un comprador que pague mejor precio por la finca, por lo que debe entenderse como válida e inscribible en el Registro de la propiedad.

II.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Santa Cruz de la Palma.

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

No puede inscribirse una sentencia dictada en un procedimiento en el que no han sido partes los titulares registrales afectados.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite 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.

En este supuesto, no constando en el Registro anotación preventiva de demanda que esté vigente, ni habiendo sido llamados al procedimiento los titulares registrales actuales, ni estimando expresamente el juez en su resolución que los mismos hayan tenido conocimiento del procedimiento y posibilidad de defender en él sus derechos; no cabe sino confirmar la calificación registral, por exigencias del principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), en aplicación en sede registral del principio constitucional de tutela judicial efectiva.

II.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Corcubión-Muros.

HERENCIA: PROTOCOLIZACIÓN DE CUADERNO PARTICIONAL.

Para la inscripción de un acta de protocolización de partición de herencia es preciso que al tiempo de la calificación se aporten todos los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos de tracto y de especialidad necesarios.

Según el primero de los defectos señalados, para la inscripción del acta de protocolización de las operaciones particionales de las fincas inscritas con carácter ganancial, es necesario que, en cumplimiento del principio de tracto sucesivo, las fincas aparezcan inscritas a favor del causante con carácter privativo. En el supuesto de este expediente, las fincas constan inscritas a favor del causante con carácter ganancial, por lo que se hace necesaria previamente la inscripción con carácter privativo en el Registro. En consecuencia, este defecto debe ser confirmado.

El segundo defecto consiste en que no consta la aprobación por la notaria autorizante o letrado de la Administración de Justicia de las operaciones efectuadas por el contador-partidor dativo al no constar el consentimiento expreso de todos los herederos. Para la resolución de este recurso, no se han de tener en cuenta más que los documentos y diligencias presentados en su día en el Registro para su calificación. Por tanto, no habiendo recaído en ese momento aún la aprobación de la partición, no puede más que confirmarse el defecto señalado, sin perjuicio de que, con la presentación pertinente de esa diligencia en el Registro, pueda ser subsanado

el defecto.

Al igual que ha ocurrido con otros documentos antes referidos, aporta el recurrente, junto con el escrito de interposición del recurso, los testimonios de la Sentencia citada y del Auto de reconocimiento de la sentencia extranjera que no lo fueron en el momento de la presentación de la escritura en el Registro para su calificación, por lo que la misma doctrina expuesta antes debe ser aplicada, y, por tanto, el defecto debe ser confirmado.

En cuanto a la necesidad de acreditar la firmeza de la citada sentencia y del auto de reconocimiento de la misma, junto a la necesidad de que se aporte el original del testimonio de la sentencia y del auto de reconocimiento de la misma, y no una fotocopia, como se ha indicado, es principio básico de nuestro Derecho hipotecario (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria y así ha sido confirmado de forma reiterada por esta Dirección General) que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro, por lo que tratándose de documentos judiciales, sean resoluciones o diligencias de cualquier índole, el documento a presentar debe ser la ejecutoria, mandamiento o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada a calificación consiste en meras fotocopias, es decir reproducciones xerográficas de un documento.

El último de los defectos señala que, referido al documento previo –auto de reconocimiento de sentencia extranjera y la sentencia extranjera que simplemente manifiesta que don A. B. M. queda como único propietario de los bienes en España–, consiste en que no constan debidamente descritas o identificadas las fincas que se adjudican como consecuencia de esa liquidación de gananciales. Ciertamente, en estos documentos no hay descripción alguna de las fincas objeto del expediente, de manera que se precisa de un documento complementario que subsane la falta de descripción. 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.

II.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Santoña.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: MOTIVOS DE DENEGACIÓN.

No procede la práctica de un asiento de presentación en virtud de una instancia privada que solo pretende cuestionar la validez de una asiento ya practicado..

La negativa a la práctica del asiento de presentación es una calificación más y, como tal decisión, puede ser impugnada mediante mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto

en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Naturalmente, el objeto de recurso en estos casos es exclusivamente determinar si procede o no la práctica del asiento de presentación.

El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.

Este Centro Directivo ha reiterado que la negativa a la práctica de un asiento de presentación sólo debe realizarse cuando el documento cuya constancia registral se solicita sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro. Este es el criterio que ha de presidir la interpretación del referido precepto reglamentario. Es indudable que en el presente expediente nos encontramos claramente ante una instancia privada que no puede provocar asiento registral alguno, por lo que debe confirmarse la negativa del registrador a la práctica del asiento de presentación.

Por otro lado, practicados los asientos los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en la práctica de dichos asientos ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

II.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Zaragoza nº 11.

DERECHO FORAL ARAGONÉS: SUSTITUCIÓN PREVENTIVA DE RESIDUO.

La interpretación correcta de una cláusula testamentaria debe tener en cuenta el sentido técnico de las palabras recogidas en el testamento y el hecho de que la sustitución legal preventiva de residuo no estaba vigente en Aragón a la fecha de otorgamiento.

Los principios que han de regir la interpretación de las cláusulas testamentarias son: que la voluntad del testador es la ley de la sucesión (cfr. artículos 667 y 675 del Código Civil); que, en congruencia con la naturaleza del testamento como acto formal y completo una vez otorgado, ha de ser determinante la voluntad pretérita del testador, su voluntad en el momento de otorgar la disposición, por lo que la simple alteración sobrevenida de circunstancias tiene su adecuado tratamiento en la revocabilidad esencial del testamento (cfr. artículo 739 del Código Civil) y en la posibilidad de otorgamiento de una nueva disposición testamentaria.

Alega también el recurrente la doctrina foral aragonesa, y, en ese sentido, esta misma doctrina hace constar que se ha de tener en cuenta que la sustitución legal preventiva de residuo en el llamamiento entre cónyuges a la sucesión legal no existía en Aragón hasta el 23 de abril de 1999. Por tanto, siendo el testamento mancomunado de este expediente de 1990, el llamamiento a los sobrinos de los tes-

tadores mancomunados fue un llamamiento efectivo de residuo y no una sustitución preventiva de residuo, que no existía entonces. Así resulta de la mejor doctrina aragonesa y fue confirmado por el Tribunal Superior de Justicia de Aragón en varias sentencias (cfr., por todas, la de 13 de junio de 2007). En definitiva, la interpretación literal y lógica es que el llamamiento ha sido de sustitución fideicomisaria de residuo con facultades de disposición «inter vivos» tan solo.

II.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Eivissa nº 4.

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

Se recuerda que no procede la inscripción de una base gráfica si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca, basadas en la oposición de un colindante.

El hecho de que ningún colindante haya mostrado oposición no puede determinar por sí solo que el registrador haya de acceder a la pretensión de rectificar la descripción registral, si de los documentos y actuaciones realizadas en el expediente ha concluido la existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias no formalizadas debidamente, o que, con la inscripción de la representación gráfica solicitada, lo que en realidad se pretende es aplicar el folio registral a una superficie colindante adicional, faltando por tanto la necesaria correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica aportada.

El registro de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados. En el presente caso, el registrador alega que la enorme diferencia entre la superficie registral y la parcela catastral determina la posibilidad de que se pretenda hacer constar en el Registro una nueva realidad tabular, distinta de la que amparó la inscripción en su día. El registrador no se limita a determinar que esa enorme desproporción impide la inscripción de la georreferenciación, sino que aduce una serie de circunstancias que pueden determinar esa alteración de la realidad tabular.

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 inmatriculación mediante expediente judicial, con todas las garantías legales y con algún medio de prueba que, en su día, fue valorado por el juez, la enorme desproporción entre la superficie registral y la catastral, acentuada por las sucesivas alteraciones catastrales de la superficie y la invariabilidad de la descripción de la finca durante largo tiempo, sin que se haya justificado la aparición de esos nuevos linderos fijos.

II.A.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Narón.

MINAS: AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA NECESARIA PARA TRANSMITIR DERECHOS DERIVADOS DE CONCESIÓN MINERA.

De la normativa vigente en torno a la transmisión de derechos derivados de concesiones mineras, no cabe duda de la necesidad de autorización administrativa para su eficacia, siendo requisito para la inscripción.

Se debate en el presente recurso si se pueden inscribir en el Registro de la Propiedad la transmisión de unos derechos mineros derivados de una concesión administrativa. La registradora suspende, en base al único defecto mantenido, por falta de acreditación de la pertinente autorización administrativa previa.

De la normativa vigente en torno a la transmisión de derechos derivados de concesiones mineras, no cabe duda de la necesidad de autorización administrativa para su eficacia, como además se recuerda en la propia escritura de transmisión de derechos mineros objeto de calificación. Y al Registro sólo cabe que accedan títulos plenamente válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria). El hecho de que se haya producido la transmisión en sede concursal, no exime del cumplimiento de los requisitos civiles y registrales aplicables que no estén exceptuados o modificados por aplicación de la legislación concursal. Así esta no exime de la obtención de la autorización de la Administración minera cuando sea preceptiva.

II.A.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Narón.

MINAS: AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA NECESARIA PARA TRANSMITIR DERECHOS DERIVADOS DE CONCESIÓN MINERA.

De la normativa vigente en torno a la transmisión de derechos derivados de concesiones mineras, no cabe duda de la necesidad de autorización administrativa para su eficacia, siendo requisito para la inscripción.

Se debate en el presente recurso si se pueden inscribir en el Registro de la Propiedad la transmisión de unos derechos mineros derivados de una concesión administrativa. La registradora suspende, en base al único defecto mantenido, por falta de acreditación de la pertinente autorización administrativa previa.

De la normativa vigente en torno a la transmisión de derechos derivados de concesiones mineras, no cabe duda de la necesidad de autorización administrativa para su eficacia, como además se recuerda en la propia escritura de transmisión de derechos mineros objeto de calificación. Y al Registro sólo cabe que accedan títulos plenamente válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria). El hecho de que se haya producido la transmisión en sede concursal, no exime del cumplimiento de los requisitos civiles y registrales aplicables que no estén exceptuados o modificados por aplicación de la legislación concursal. Así esta no exime de la obtención de la autorización de la Administración minera cuando sea preceptiva.

II.A.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Valencia nº 3.

PUBLICIDAD FORMAL: REQUISITOS.

Se recuerda los requisitos generales exigibles para la expedición de publicidad formal y se confirma la necesidad de un interés directo y legítimo, interés que determinará además la extensión de dicha publicidad.

En primer lugar conviene recordar que el objeto de este recurso es exclusivamente la calificación negativa del registrador, sin que puedan tenerse en cuenta otros documentos que los que fueron presentados en tiempo y forma.

Ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información. La publicidad ha de ser para finalidades propias de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económico (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales o administrativas. En relación con el interés legítimo, ha manifestado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 25 de noviembre de 2016, entre otras muchas) que debe ser: a) un interés conocido, en el sentido de acreditado o justificado (a excepción de los casos de autoridades, empleados o funcionarios públicos que actúen por razón de su oficio a los que la legislación hipotecaria presume dicho interés); b) ha de ser un interés directo o acreditar debidamente el encargo sin perjuicio de la dispensa del artículo 332.3 del Reglamento Hipotecario, y c) ha de ser legítimo.

En el presente expediente, lo que se cuestiona no es tanto si el recurrente tiene interés directo, legítimo y conocido, como que éste no se ha acreditado convenientemente mediante la presentación de documentación auténtica a satisfacción de la registradora.

Por último, con respecto al contenido de la certificación, ante una solicitud de información, el registrador debe valorar el alcance y extensión de la publicidad que expide. En este caso es relevante a los efectos del proceso, certificar el asiento

de compra de la vivienda con carácter privativo por uno sólo de los cónyuges, el de la hipoteca que garantiza el préstamo solicitado durante la vigencia de la sociedad de gananciales y asientos posteriores otorgados por la titular registral que fueran relevantes para el proceso (como pudiera ser una venta en fraude de los derechos de la sociedad de gananciales), aunque estuvieran cancelados.

II.A.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de A Coruña nº 2.

PROPIEDAD HORIZONTAL: CUOTAS CON ASIGNACIÓN DE USO DE PLAZA DE GARAJE.

La modificación de la descripción de la plaza de garaje cuyo uso exclusivo corresponde al titular de una cuota indivisa del local destinado aparcamiento, requiere el consentimiento de todos los condueños de dicho local.

La cuestión nuclear por resolver es si los titulares de parte de las cuotas indivisas en que se encuentra dividido el local de un edificio destinado a garaje, y que atribuyen a los mismos el derecho a utilizar con carácter exclusivo y excluyente, en este caso, tres plazas de garaje colindantes entre sí, están facultados para, por sí solos, alterar esas concretas cuotas que, con asignación del uso de la respectiva plaza de garaje, les fueron atribuidas con ocasión de la constitución del régimen de comunidad, así como para modificar la superficie y linderos de tales plazas de garaje.

Resulta indudable que cualquier modificación de la cuota o descripción atribuida a las plazas o trasteros en ningún caso requiere el consentimiento de todos los propietarios del edificio. Se contrae al ámbito jurídico definido por la propiedad separada sobre el local de garaje y trasteros sin repercusión alguna respecto de los restantes departamentos privativos o respecto de los elementos comunes del edificio, ni sobre la organización y funcionamiento de la propiedad horizontal.

Se trata de una comunidad funcional regulada por los artículos 68 del Reglamento Hipotecario y 53, regla b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, figura que no debe confundirse con la de la subcomunidad o subdivisión horizontal a la que se refiere la letra d) del artículo 2 de la Ley sobre propiedad horizontal y a la que es de aplicación el artículo 8.5.o de la Ley Hipotecaria, distinción que ha tenido ocasión de efectuar esta Dirección General en reiteradas ocasiones (cfr. Resoluciones de 19 de julio de 2019 o 18 de octubre de 2021). La fijación de determinadas cuotas indivisas, como consecuencia de la pretendida división de un local-garaje que forma parte de una propiedad horizontal, no da lugar a que dichas cuotas puedan ser calificadas jurídicamente como fincas independientes dentro de un nuevo régimen de subpropiedad horizontal constituido sobre dicho local, respecto de las cuales puedan operar en todo su rigor los principios hipotecarios, y en especial el de tracto sucesivo.

Así, la determinación de la cuota correspondiente a cada plaza de garaje en que idealmente se divide el local del que forma parte así como su descripción perimetral, lo que necesariamente implica la configuración de su superficie y linderos, reviste la naturaleza jurídica de un acto de riguroso dominio (cfr. Resolución de 5 de

diciembre de 2011). Es cierto, tal y como sostiene el notario recurrente, que ni la cuota ni la superficie que en total corresponden a las tres plazas de garaje resultan alteradas, pero ello no permite prescindir de la conformación del local realizada en el título constitutivo de la propiedad horizontal, en cuanto define y delimita las plazas a efectos de susceptibilidad de uso y aprovechamiento. Consecuentemente, tanto la fijación inicial de la cuota y descripción correspondiente a cada plaza de garaje como cualquier ulterior modificación de las mismas requerirá, en todo caso, bien el consentimiento y acuerdo de los comuneros, bien declaración expresa en la resolución judicial en la que hayan sido parte, sin que pueda admitirse la fijación unilateral por uno de los copropietarios.

Por último, deben tenerse igualmente en cuenta las normas estatutarias reguladoras de la comunidad configurada. Así, hay que recordar, como hace el Tribunal Supremo en Sentencia número 320/2020, de 18 de junio, «que el adquirente de tales plazas es copropietario, en el régimen especial de comunidad descrito, (...) cuyas facultades vienen delimitadas, además de por la legislación aplicable, por el título de su adquisición y por el título constitutivo, incluidas las normas estatutarias en él integradas, del régimen de la propiedad horizontal». No puede olvidarse que las disposiciones estatutarias deben entenderse a la luz de las normas sobre interpretación recogidas en el Código Civil por lo que hay que estar a los criterios hermenéuticos que las mismas establecen, que comprenden no sólo el literal sino también los destinados a determinar la verdadera voluntad del disponente y el sentido general de las cláusulas.

II.A.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Ciudad Real nº 1.

HIPOTECA: CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

En el caso concreto se aprecia la existencia de una pacto que claramente establece un plazo de duración de la hipoteca, de suerte que procede su cancelación por caducidad convencional.

Según la doctrina reiterada de esta Dirección General, nada se opone a que la hipoteca, como los demás derechos reales, pueda ser constituida por un plazo determinado (vid. artículos 513.2.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.

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

En el presente caso, del análisis sistemático de todas las cláusulas del contrato, resulta inequívocamente que se ha fijado un plazo de duración de la hipoteca misma (siete años desde la fecha de otorgamiento de la escritura), por lo que el recurso debe ser estimado.

II.A.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de A Pobra de Trives.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

De acuerdo con las reglas generales sobre rectificación de asientos, se delimitan los casos en los que es posible admitir una rectificación del título inscrito.

Este Centro Directivo ha manifestado (cfr., entre otras, la Resoluciones de 6 de julio de 2006, 12 de agosto de 2011, 28 y 29 de noviembre de 2013, 5 de septiembre de 2016, 27 de febrero de 2018 y 30 de junio y 16 de julio de 2021) que, como principio general, se pueden alterar los términos de una escritura cuando estos no se ajustan a la realidad, haciendo posible la rectificación o aclaración y el posterior acceso de la misma al Registro, sin que sea necesario un determinado pronunciamiento judicial.No obstante, tal alteración siempre ha de estar supeditada al hecho de que quede suficientemente causalizado el acto correspondiente (artículos 1261 y 1275 del Código Civil y 2 de la Ley Hipotecaria) y, consiguientemente, la razón de la modificación o rectificación.

En definitiva, como ha reiterado este Centro Directivo en Resoluciones anteriores, nada impediría que se dejara sin efecto, o se rectificara, un título inscrito (y lo mismo debe entenderse respecto del título inscribible), con el consentimiento de todos los titulares y con base en el error de consentimiento de los contratantes, sin perjuicio de las consecuencias fiscales que ello conlleve. Pero lo que no cabe, en cuanto alteraría las reglas generales de formalización de los contratos e inscripción en el Registro de la Propiedad de los derechos reales en ellos formalizados, es pretender realizar una rectificación sustantiva del título por una mera subsanación como si de una simple rectificación material se tratara.

II.A.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de La Unión nº 1.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LA CORRECTA APLICACIÓN DEL ART. 671 DE LA LEC.

De acuerdo con LA STS DE 15 de diciembre de 2021 el registrador no puede entrar a calificar la correcta de decisión del letrado de Administración de Justicia sobre el tipo de adjudicación de la finca ejecutada.

Se debate en el presente recurso si es posible inscribir un testimonio de auto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, cuando la finca se ha adjudicado conforme al conforme al artículos 671 de la Ley

de Enjuiciamiento Civil, por el 50 % del valor de tasación, sin que conste en el decreto de adjudicación manifestación expresa del letrado de la Administración de Justicia respecto si la ejecución recae sobre vivienda habitual o no del deudor.

En relación con esta cuestión se ha pronunciado la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021: Respecto de los documentos judiciales, la función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro. Excede de la función calificadora del registrador revisar la valoración realizada por el juzgado al aplicar esta regla del artículo 671 LEC. Se trata de una cuestión de fondo, que perjudica a una de las partes en el procedimiento, el ejecutado, que en su caso puede recurrir el decreto de adjudicación para que sea revisado por el juez.

II.A.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Redondela-Ponte Caldelas.

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

No procede la inscripción de una base gráfica si concurren dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

La inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito. 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». Conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su

objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». Conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real».

Queda constatada la existencia de una controversia, no latente, sino expresa y manifiesta, entre titulares de fincas registrales acerca de sus respectivas georreferenciaciones, por lo que las dudas de la registradora resultan suficientemente fundadas, y por ello, su calificación ha de ser confirmada y el recurso contra ella desestimado.

II.A.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Barcelona nº 7.

OPCIÓN DE COMPRA: REQUISITOS.

Se analizan diferentes extremos en relación con la inscripción de un derecho de opción: posibilidad de apreciar la existencia de pacto comisorio, consignación del precio en caso de ejercicio, ejercicio unilateral, forma de notificación…

El Código Civil rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud, el acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (vid. artículos 6, 1859 y 1884 del Código Civil). Este Centro Directivo ha aplicado la prohibición del pacto comisorio incluso cuando las operaciones elusivas del mismo se instrumentan mediante negocios jurídicos indirectos. No obstante, también ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, la citada Resolución de 28 de enero de 2020 para un caso similar), que toda calificación registral ha de formularse atendiendo a los términos del documento objeto de la misma y a los propios asientos del Registro; y en el reducido marco de este expediente, ni el registrador, ni esta Dirección General, pueden –más que analizar– enjuiciar o conjeturar acerca de intenciones de las partes.

Por ello –se añade– podría admitirse el pacto comisorio siempre que concurran 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.

El primer defecto invocado por el registrador en su calificación ha de ser necesariamente revocado, porque –como ya se dijo en la Resolución de 28 de enero de 2020 y se reitera ahora– no se deduce de forma patente de lo pactado que estemos ante un contrato de financiación inmobiliaria ni que la opción de compra se constituya en función de garantía de aquélla.

El segundo defecto se refiere a la unilateralidad del ejercicio de la opción de compra por parte del optante. Tal posibilidad ha sido reiteradamente admitida por

esta Dirección General, y está expresamente admitida además en el artículo 568-12 del Código Civil de Cataluña cumpliendo los requisitos en él establecidos.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. Pero en todos estos casos es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas.

No obstante, debe confirmarse la nota de calificación es la denegación de la de la expresión relativa al pago del precio mediante un «cálculo aproximado basado en la información de que pueda disponer el comprador en cada momento» según se prevé en la cláusula tercera del contrato para el caso de que dicho comprador manifieste una imposibilidad de aportar certificados de saldo pendiente de las deudas en que se haya subrogado o cuyo pago haya asumido.Esta cláusula contraviene el principio de determinación registral propio de nuestro sistema registral y puede suponer una contravención de la prohibición de dejar al arbitrio de una de las partes la validez del contrato (artículo 1256 del Código Civil).Ahora bien, la denegación de este inciso, como se argumentará posteriormente, no debe impedir la inscripción del resto del contenido del título.

El tercer defecto se refiere a la no admisibilidad del uso del medio burofax, como forma de comunicación del otorgamiento de la escritura de compraventa en ejercicio de la opción. Aunque el burofax haya sido admitido jurisprudencialmente para determinadas notificaciones, no puede entenderse suficiente para que –como consecuencia de ella– se proceda a practicar una inscripción en el Registro de la propiedad a favor del optante por vía unilateral, debiendo preverse una notificación por conducto notarial para que opere el ejercicio extrajudicial unilateral de la opción.

En cuanto al cuarto defecto tal y como establece la doctrina continuada de este Centro Directivo (en Resoluciones de 18 de abril de 1994, 14 de julio de 2016 y 27 de octubre de 2020) «(...) 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». Las cláusulas denegadas por carecer de transcendencia real, deberán ser denegadas conforme a las reglas generales (artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 9 del Reglamento Hipotecario), y el resto del contenido del título deberá por tanto ser objeto de inscripción parcial si el interesado lo solicita (artículo 565 del Reglamento Hipotecario), cosa que el registrador nunca ha discutido. Tan sólo se opuso a inscribir la operación en su globalidad, por entender que concurría el primer defecto señalado en la nota de calificación. Pero una vez revocado éste nada impide la inscripción parcial del título sin las cláusulas obligacionales una vez se subsane la forma de notificación –que sí es una es una cláusula esencial del contrato– conforme a lo dicho al analizar el tercero de los defectos de la nota de calificación.

II.A.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Madrid nº 25.

CURATELA REPRESENTATIVA: CONFLICTO DE INTERESES.

En los casos en que exista un conflicto de intereses entre el curador y la persona con discapacidad, lo que procede es el nombramiento de un defensor judicial, pero no la autorización judicial, a menos que se trate de alguno de los casos del art. 287 CC.

El 3 de septiembre de 2021 entró en vigor la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, que en su Preámbulo explicita claramente que la reforma de la legislación civil y procesal que introduce obedece a la adecuación de nuestro ordenamiento jurídico a la Convención internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, hecha en Nueva York el 13 de diciembre de 2006, cuyo Instrumento de Ratificación rige en nuestro ordenamiento jurídico desde el 3 de mayo de 2008. Debe recordarse, también, que en la anterior regulación el tutor era el representante del menor o del incapacitado, mientras que la función del curador era la de complementar o asistir la capacidad de aquellos cuando el juez así lo establecía en la sentencia de incapacitación. Sin embargo, con la nueva ley se amplía el ámbito de las funciones del curador, al permitírsele que pueda realizar funciones representativas que, hasta el momento, tanto en el caso de los menores como de las personas con capacidad modificada judicialmente, habían venido estando reservadas en exclusiva al tutor (salvo que estuvieran desempeñadas por los progenitores).

En el Derecho vigente, el artículo 269 del Código Civil exige que la constitución judicial de la curatela se realice mediante resolución motivada, al tiempo que establece su carácter subsidiario, puesto que sólo podrá constituirse cuando no exista otra medida de apoyo suficiente para la persona con discapacidad. En adelante, pues, se permite la curatela representativa, si bien como excepción a la regla general de curatela asistencial (párrafo tercero del citado artículo 269).

En relación con el conflicto de interés, debe confirmarse la nota de calificación, pues debe guardarse especial cuidado con relación a los representantes legales de los discapacitados (como es el caso de la curatela representativa que nos ocupa), y debe aplicarse plenamente lo dispuesto en el artículo 283 del Código Civil. No se proscribe por tanto en la Ley la autocontratación, sino la mera existencia de conflicto de interés, aunque no haya autocontrato. En el caso concreto de este expediente la situación de autocontrato puede entenderse salvada por la intervención de otro apoderado mancomunado en la conformación de la voluntad de la sociedad vendedora y por la ratificación expresa por parte del Consejo de administración de la sociedad vendedora. Por el contrario, lo que no salva es la apreciación de la existencia de conflicto de intereses, que es una situación subjetiva, que existe siempre que en una determinada situación una misma persona tenga posiciones jurídicas contrapuestas, de tal manera que el provecho de una necesariamente tenga que obtenerse en detrimento de la otra. Esto es lo que ocurre en el caso que nos ocupa, en el que una determinada persona -el curador- no sólo es apoderado mancomunado de la socie-

dad vendedora sino al mismo tiempo representante legal (curatela representativa) del comprador con discapacidad, de manera que económicamente lo que le favorece como vendedor (como es la fijación de un precio cuanto más alto mejor) le perjudica al comprador discapacitado por él representado.

En cuanto la necesidad de autorización judicial debe revocarse la nota de calificación. Tal autorización judicial no es exigible, y en esto debe revocarse la calificación.Al tutor designado con anterioridad a la reforma se le aplican las normas de la curatela representativa (disposición transitoria segunda de la Ley 8/2021) y, por tanto, los casos en los que se ha de solicitar autorización judicial son los recogidos en el artículo 287, sin que ninguno de ellos requiera de autorización judicial para adquirir inmuebles.

II.A.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Toro-Fuentesaúco.

LEGADO: NECESIDAD DE ENTREGA POR PARTE DE LOS HEREDEROS.

Se recuerda que conforme a los arts. 885 CC y 81 RH, el legatario necesita que los herederos realicen la entrega del legado para poder obtener su inscripción, debiendo intervenir los legitimarios en dicha entrega.

El artículo 885 del Código Civil establece que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada, debiendo exigir tal entrega al albacea facultado para la misma o a los herederos. Debe tenerse en cuenta que, en el presente caso, el causante, sin perjuicio de los legados ordenados, instituyó herederos a sus cuatro hijos por partes iguales y no ha designado albaceas contadores-partidores facultados para hacer la entrega. La coincidencia de ambas circunstancias (existencia de legitimarios e institución de herederos) pone de relieve la inaplicabilidad al presente caso de lo dispuesto por el artículo 81 del Reglamento Hipotecario.

En base a lo expuesto, el recurso no puede prosperar.Para recapitular, cabe afirmar que fuera de los casos en que el legatario fuera ya poseedor –se entiende posesión al tiempo de la apertura de la sucesión– tan sólo sería admisible la toma de posesión por el mismo si, no existiendo legitimarios, el testador le hubiera facultado expresamente para ello (primero de los supuestos contemplados en el artículo 81 del Reglamento Hipotecario), posibilidad que no se da en el supuesto de hecho de este expediente, al no haber previsión testamentaria de la causante sobre tal extremo.

II.A.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Parla nº 1.

DOCUMENTOS JUDICIALES: PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.

Si se presenta un testimonio de una sentencia firme que declara la nulidad de la compraventa inscrita, sin que existan otros asientos sobre la finca, no cabe exigir que la sentencia especifique el asiento que ha de cancelarse.

Este Centro Directivo ha reiterado en numerosas ocasiones (vid. Resoluciones en los «Vistos») que todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (artículo 21 de la Ley Hipotecaria). Esta afirmación es predicable igualmente de los documentos judiciales cualquiera que sea su naturaleza y el procedimiento del que provengan.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.

En el expediente que provoca la presente se da la circunstancia de que la sentencia que es firme declara la nulidad de un contrato de compraventa en el que los demandados son los titulares registrales y que el único asiento a cancelar según el historial registral es el asiento relativo a la compraventa cuya nulidad se ha declarado. El defecto no puede ser confirmado. Como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resolución de 21 de noviembre de 2012), no debe caerse en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad, así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio.

II.A.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Almería nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA: NO ES PRORROGABLE LA ANOTACIÓN QUE ESTÁ YA CANCELADA.

No se puede anotar la prórroga de una anotación ya cancelada previamente.

Como cuestión previa de carácter formal, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo en virtud de la cual no es el recurso el cauce adecuado para obtener la reviviscencia de una anotación ya cancelada. Dicho recurso tiene por objeto exclusivo las calificaciones del registrador por las que se suspende o deniega la práctica de los asientos solicitados, determinando si han sido o no ajustadas a Derecho (artículos 66 y 326 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario).

No es posible la prórroga de una anotación preventiva que ha sido previamente cancelada. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria permite la prórroga de las anotaciones preventivas «siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento».

En el presente caso, al presentarse el mandamiento de prórroga (el día 7 de marzo de 2022), la anotación de sentencia ya no estaba vigente, no porque hubiese caducado, sino porque se había cancelado dicho asiento con anterioridad (el día 18 de junio de 2018) como consecuencia de la ejecución de una hipoteca anterior y en virtud del mandamiento de cancelación de cargas (artículos 134 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

II.A.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Granada nº 6.

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

No procede la inscripción de una base gráfica si concurren dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

La inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito. 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». Conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». Conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real».

En el presente caso, de la documentación obrante en el expediente no se deduce que la georreferenciación alternativa invada otra georreferenciación inscrita, en cuyo caso procede la denegación por aplicación del principio de los principios de oponibilidad registral del artículo 32 de la Ley Hipotecaria y legitimación registral del artículo 1.3.o de la misma. Pretender que el acceso al Registro de la Propiedad de una determinada georreferenciación alternativa dependa del resultado positivo o negativo de un informe de validación técnica supone partir de una premisa errónea, que no deriva del texto de la ley. Un informe de validación técnica de resultado negativo no paraliza el tráfico jurídico, sino que se limita a informar del resultado de

la superposición de la representación gráfica georreferenciada de una finca, y comprobar las parcelas afectadas total o parcialmente en la cartografía catastral, para poder tramitar el correspondiente expediente del título VI de la Ley Hipotecaria, para lograr la rectificación o actualización correspondiente. Como dice el apartado segundo, párrafo tercero, del punto primero, de la Resolución conjunta de las Direcciones Generales de Seguridad Jurídica y Fe Pública y del Catastro de 23 de septiembre de 2020: «La falta de aportación del informe o la aportación de este cuando sea negativo impedirán la coordinación de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas». Pero, la coordinación gráfica es una cuestión distinta del acceso registral de una georreferenciación alternativa.

II.A.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Moralzarzal.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: HERENCIA YACENTE.

Se recuerdan las diferentes posibilidades de anotar un embargo cuando el titular registral ha fallecido.

Como se ha señalado en Resoluciones anteriores (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. En este sentido, el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral.

En cuanto a la aplicación de esta doctrina en el ámbito de la herencia yacente, es cierto que este Centro Directivo había exigido, para poder considerar cumplimentado el tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 166.1 del Reglamento Hipotecario, por analogía), el nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente en procedimientos judiciales seguidos contra herederos indeterminados del titular registral.

Para dilucidar la cuestión planteada, conviene recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (artículo 166.1, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que se precise en este caso aportar los títulos sucesorios. b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes del iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados,

además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario). c) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados -herencia yacente-, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, bien que se acredite en el mandamiento que se ha emplazado a alguno de los posibles llamados a la herencia, bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente. El fallecimiento del titular registral resulta del historial registral de la finca, como afirma el registrador en su nota de calificación.

II.A.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Albacete nº 4.

HERENCIA: FORMA DE ACREDITAR LA INEXISTENCIA DE DESCENDIENTES DEL LEGITIMARIO DESHEREDADO.

Basta la declaración de los otorgantes de la escritura de partición para determinar la inexistencia de descendencia del legitimario desheredado.

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, 11 de enero de 2020, 28 de enero de 2021 y 21 de marzo de 2022), 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. Respecto de la inexistencia de descendientes del desheredado, esta Dirección ha declarado que ay que partir del principio general de que, dada la dificultad, o incluso a veces la imposibilidad de probar los hechos negativos, a efectos registrales no puede exigirse una prueba de tal naturaleza.

II.A.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Petra.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

El recurso gubernativo no es el cauce para discutir la corrección de una cancelación ya practicada.

Es continua la 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), 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. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la procedencia o no a practicar una cancelación de una inscripción de inmatriculación, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

A la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos correspondientes a juicio del registrador, los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar como se pretende la legalidad en la práctica de dichos asientos ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

II.A.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Miranda de Ebro.

COMUNIDAD DE BIENES: LA DISOLUCIÓN DEL CONDOMINIO NO TIENE EFECTOS CANCELATORIOS DE CARGAS POSTERIORES.

La disolución de un condominio no provoca la cancelación de las cargas que gravan la finca, menos en un caso en el que sus titulares no han sido parte del proceso judicial de disolución.

Dentro de los aspectos que, conforme al citado artículo 100 del Reglamento Hipotecario, puede y debe el registrador calificar cuando se presenta a inscripción un documento judicial, se halla el relativo al tracto sucesivo (artículos 20 de la Ley Hipotecaria), así como a la protección del titular inscrito, frente a documentos derivados de procedimientos en los que no haya sido parte y de los que no tenga conocimiento (artículos 32, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria).

Respecto a la cuestión planteada en el presente recurso, de si cabe cancelar las inscripciones y anotaciones practicadas, por haberse decretado judicialmente la adjudicación de la finca, en un procedimiento de extinción de condominio, cuando los titulares de los asientos posteriores no han sido parte en dicho procedimiento judicial y ni tan siquiera han sido notificados de la iniciación del mismo ha de entenderse que, por regla general, cabría esa posibilidad si se hubiese anotado la demanda por la que se reclamaba la extinción del condominio con anterioridad a la práctica de los asientos posteriores cuya cancelación se pretende, de conformidad con lo que determina el artículo 42.1.o de la Ley Hipotecaria, de manera que los terceros adquirentes pudiesen conocer el carácter claudicante de alguna de las titularidades que el Registro publica, pero en el presente caso, no es así, puesto que del historial de la finca resulta que nunca se practicó dicha anotación.

En relación con la hipoteca constituida, nos encontramos ante una hipoteca unitaria (cfr. artículo 217 del Reglamento Hipotecario) que afecta a la totalidad del dominio, por lo que la posterior extinción del condominio, en nada pueden perjudicar

a la hipoteca constituida por todos los condóminos. Ningún efecto de purga de las cargas existentes sobre la finca puede implicar el proceso de disolución de condominio, cualquiera que sea el procedimiento por el que se lleve a efecto: división de la finca en partes que se adjudiquen a cada comunero, enajenación (tanto en venta directa, como en subasta pública) a uno de los condueños que compensa económicamente a los demás, o venta a un tercero con reparto del precio entre los cotitulares sin perjuicio de que en este caso, por acuerdo de las partes, se minore el valor de la cuota gravada en el importe de la carga.

Uno de los trámites esenciales de dicho procedimiento es el de la expedición por el registrador de la Propiedad correspondiente de la certificación de dominio y cargas de la finca. Se plantea entonces si es procedente en este caso la práctica de la nota marginal que prevé el artículo 656.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil con sus consiguientes efectos, lo que podría recurrente posibilitar la cancelación de las cargas posteriores a la expedición de dicha certificación. A este respecto, este Centro Directivo, en su Resolución de 2 de marzo de 2010 ya dejó claro que no. Lo indicado anteriormente no varía como consecuencia de la regulación introducida por la Ley 15/2015. Resulta claro que la nota marginal a que se refieren estos preceptos no es en absoluto equiparable a la que prevé el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En conclusión en el supuesto de este expediente, se lleva a cabo la extinción de comunidad habiendo una hipoteca sobre la totalidad de la finca; y dos anotaciones de embargo que recaen sobre la parte indivisa del comunero no adjudicatario del inmueble. En el primer caso la hipoteca recae sobre la totalidad del inmueble y no se puede cancelar. Y en cuanto a las anotaciones de embargo podrían cancelarse al recaer sobre una cuota perteneciente a persona distinta del adjudicatario, pero los principios constitucionales de tutela efectiva y el registral de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) obligan a suspender la cancelación al no constar que los anotantes de embargo fuera demandados o al menos notificados del procedimiento (a los efectos de poder oponerse a la disolución de comunidad si perjudica sus derechos), ni tampoco consta la anotación preventiva de la demanda con anterioridad a la adjudicación.

II.A.103. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Tomelloso.

PROCEDIMIENTO DE APREMIO ADMINISTRATIVO: NO PUEDE LA ADMINISTRACIÓN ACORDAR UNILATERALMENTE LA SEGREGACIÓN DE UNA PARTE DE LA FINCA EMBARGADA.

Escapa del objeto del procedimiento de apremio la posibilidad de que la Administración acuerde adjudicar solo una parte de la finca embargada y decida su segregación.

Las citadas presunciones de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos, lo único que significan a efectos registrales es la especial regulación de la calificación registral de los documentos y ac-

tos administrativos con los límites del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, según indica la Resolución de 27 de marzo de 1999. Todo acto administrativo adoptado bien de oficio o a instancia del interesado, debe ajustarse a los requisitos y al procedimiento legalmente establecido, y su contenido a lo dispuesto por el ordenamiento jurídico y será determinado y adecuado a los fines de aquéllos. Lo que el presente recurso se centra en determinar si en el procedimiento de apremio la Administración ejecutante goza de la facultad de segregar la finca objeto del mismo, como una prerrogativa más incluida en la autotutela administrativa.

El embargo y su anotación preventiva, así como las actuaciones posteriores de enajenación deben proyectarse sobre la finca embargada que deberá coincidir con la finca registral en el caso de figurar inscrita en el Registro de la Propiedad, pues no cabe practicar embargo sobre parte una finca inscrita –cfr. Resolución de 3 de mayo de 2016–. En el presente expediente, la finca finalmente adjudicada en el procedimiento de apremio es una parte de la finca registral embargada lo que determina una incongruencia en el procedimiento seguido por no referirse al objeto de derecho embargado e inscrito en el Registro de la Propiedad y carecer la Administración ejecutante de facultad de segregar la misma en esta vía procedimental, correspondiendo esa legitimación a su propietario, sin que sea suficiente el trámite de audiencia por tratarse de un acto de riguroso dominio cuya ejecución forzosa no se encuentra amparada en ninguna obligación legal. Este planteamiento basado en los principios registrales viene apoyado, a su vez, en la propia regulación del procedimiento de recaudación en cuanto a las actuaciones a seguir por la Administración ejecutante.

En el presente caso es que la propia Administración ejecutante interpreta que la mejor solución para respetar el meritado principio de proporcionalidad es acordar la enajenación de parte de la finca registral embargada lo que presupone la previa segregación de la misma, pero ésta requiere que deba ser consentida por su titular como acto de riguroso dominio, al no tratarse de una facultad atribuida a la Administración ejecutante en el procedimiento de apremio.

II.A.104. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Iznalloz.

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

No procede la inscripción de una base gráfica si concurren dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

Aunque la oposición del colindante no se encuentra sustentada con informe y representación gráfica georreferenciada elaborada por técnico, contradictorios a los presentados por el recurrente, esta sustentación no ha sido exigida como obligatoria por la Ley Hipotecaria.

El opositor aporta una serie de documentos privados para tratar de poner de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas. Por tanto, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica alternativa a la catastral propuesta que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

II.A.105. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Castellón de la Plana nº 1.

PROHIBICIONES DE DISPONER: SOLO SON INSCRIBIBLES LAS IMPUESTAS EN ACTOS A TÍTULO GRATUITO.

La prohibición de disponer en el caso que nos ocupa, impuesta en una compraventa, no es inscribible en el Registro de la Propiedad, por mucho que el dinero proceda por donación de los representantes legales del comprador.

Es doctrina reiterada de este Centro directivo la necesidad, para que sea inscribible en el Registro de la Propiedad, que la prohibición de disponer se establezca en el mismo título de transmisión del inmueble sobre el que se pretende establecer y que ésta tenga causa gratuita, salvo los supuestos excepcionalmente admitidos de prohibiciones de disponer en actos onerosos o mixtos. 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 por herencia, legado o donación en el caso de las que se establecen a título gratuito. Su fundamento es la garantía de derechos o intereses legítimos de otras personas, distintos de los gravados por ellas. También el Centro Directivo ha optado por el alcance puramente obligacional (no inscribible y en su caso cancelable al amparo del artículo 98 de la Ley Hipotecaria), no sólo de las prohibiciones impuestas en actos onerosos, sino también de las impuestas en actos de causa mixta.

Centrándonos en el supuesto de este expediente, la limitación de la propiedad consistente en la prohibición de enajenar que se pretende establecer, procede de un negocio jurídico referido a un bien distinto de aquel sobre el que recae la prohibición. El negocio en el que se establece la prohibición es una donación de metálico; el bien que se grava procede de una compraventa que realiza el donatario aun cuando la hace con dinero en parte procedente de esa donación. Así pues, el bien que se grava no procede del testador o del donante a través del negocio de donación

que la establece, sino que fue adquirido por el donatario de un tercero en virtud de un negocio distinto (compraventa). Aun cuando la literalidad del artículo 26.3 de la Ley Hipotecaria no lo impone ni se establece en el mismo de forma terminante que el objeto de la donación sea el bien sobre el recae la prohibición o limitación, del citado artículo 26 se interpreta que el bien que se grava debe tener relación directa con ese testador o donante, de forma que el sujeto que la impone, el bien que se grava y el negocio del que resulta, deben constituir un triangulo inseparable.

Si la prohibición procede de un acto a título oneroso o incluso de carácter mixto, sin perjuicio de su validez, no puede acceder al Registro en los términos establecidos por el artículo 26 de la Ley Hipotecaria, por lo que solo con hipoteca u otra forma de garantía real se podrá asegurar su cumplimiento. De otra forma solo producirán sus efectos obligacionales. Además, el donante que impone la prohibición de enajenar, no tiene ni ha tenido nunca capacidad de disposición sobre la finca que se pretende gravar con la prohibición. Al proceder de un tercero (el vendedor) el bien que se pretende sujetar a una prohibición de disponer y, como se ha repetido, para que sea posible el convenio entre los interesados estableciendo la subrogación real es imprescindible que el transmitente que imponga la prohibición tenga poder de disposición sobre el bien transmitido, algo de lo que carece por completo el representante del que adquiere a título oneroso, lo que sitúa el supuesto en el ámbito meramente obligacional y sometido, por tanto, a lo establecido en el artículo 98 de la Ley Hipotecaria.

En conclusión la prohibición de disponer en el caso que nos ocupa, impuesta en una compraventa, no es inscribible en el Registro de la Propiedad, por mucho que el dinero proceda por donación de los representantes legales del comprador, pues no se cumple ni con la exigencia de causa gratuita, ni con la exigencia de que la prohibición deba tener relación directa con ese testador o donante, de forma que el sujeto que la impone, el bien que se grava y el negocio del que resulta, deben constituir un triángulo inseparable.Tampoco cabe imponer la prohibición de disponer por vía de subrogación legal.

II.A.106. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Reinosa.

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

No procede la inscripción de una base gráfica si concurren dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Con carácter previo, ha de confirmarse la adecuación a derecho de la actuación al registrador conforme a la cual le fue denegado al promotor la obtención de los títulos de propiedad aportados por los colindantes pues, como expresa el registrador en su informe «por un lado, dichos títulos contienen sin duda datos de carácter personal merecedores de protección, y respecto de los cuales el registrador no puede expedir publicidad formal por impedírselo el art. 222.6 de la Ley Hipotecaria; y, por otro lado, y en consonancia con lo declarado en su día por la resolución de la Dirección

General de catorce de noviembre de dos mil dieciséis, el registrador, conforme al art. 342 del Reglamento Hipotecario, solo puede expedir certificaciones de aquellos documentos que obren en su poder respecto de los cuales pueda considerársele como su archivero natural, y es claro que respecto de los títulos notariales de propiedad no lo es».

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.

La inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito. 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». Conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». Conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real».

Existiendo dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudirse al deslinde de fincas (artículo 200 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), o a la conciliación ante el registrador, notario o letrado de la Administración de Justicia (artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria).

II.A.107. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Cazalla de la Sierra.

UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO: APLICACIÓN DE ESTA NORMATIVA A UNA ESCRITURA AUTORIZADA ANTES DE SU ENTRADA EN VIGOR.

Considera la DG que ha sido correcta la actuación del registrador a la hora de aplicar el art. 80 del RD 1093/1997 a una escritura otorgada antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1995.

Desde el punto de vista sustantivo, puede decirse que según la doctrina y jurisprudencia mayoritarias la sanción establecida por el artículo 24 de la Ley 19/1995 es la de la nulidad radical o absoluta (es decir, sin que produzcan efecto alguno) de los contratos en virtud de los cuales se dividan o segreguen fincas rústicas dando lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.La norma tiene, pues, naturaleza de disposición coactiva, prohibitiva e imperativa, no definitoria de concepto alguno y, por tanto, es de aplicación el artículo 6.3, en su inciso inicial, del Código Civil, conforme al cual «los actos contrarios a las normas imperativas o prohibitivas son nulos de pleno derecho», nulidad radical o absoluta que impide la confirmación o convalidación del contrato y cuya acción es imprescriptible, no alcanzándole siquiera la doctrina de los actos propios. En este sentido resulta concluyente las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 2008 y 18 de marzo de 2009, de las que se deduce que el incumplimiento de la normativa urbanística tiene una repercusión civil evidente pues no es posible otorgar escritura pública ni inscribir en el Registro.

Se trata de una invalidez que depende de circunstancias de hecho como la naturaleza rústica de la finca, su cualidad de secano o de regadío o los fines constructivos, cuya apreciación el legislador ha previsto que corresponda al órgano competente en materia agraria, limitándose la actuación registral a la remisión de la documentación al citado órgano para que éste, con los medios de que dispone pueda apreciar la infracción de la unidad mínima de cultivo mediante un pronunciamiento de naturaleza administrativa que debe estar sometido a las garantías del procedimiento administrativo. Desde el punto de vista registral, hay que atender a lo establecido por el artículo 80 del Real Decreto de 4 de julio de 1997.

Nada obsta a tal denegación, a que el interesado obtuviera del Ayuntamiento, como administración urbanística competente, la correspondiente licencia de segregación, pues como ya ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 10 de junio de 2009, 2 de noviembre de 2012 y 25 de abril de 2014), si bien la licencia municipal, o en su caso la certificación municipal de innecesariedad de licencia, puede ser suficiente para cumplir con los requisitos urbanísticos impuestos a la segregación, cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia.

En el caso de este expediente, sin embargo, concurren circunstancias particulares como el hecho de que la escritura de segregación fuera otorgada el 24 de octubre de 1983 fecha muy anterior a la entrada en vigor de la Ley 19/1995, como defiende la recurrente y del propio Real Decreto 1093/1997 o la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, o el hecho de que la propia Administración agraria no efectúa un pronunciamiento concluyente sobre la validez de la segregación.

En lo que respecta al aspecto temporal, tiene razón la recurrente al señalar que el mismo resulta fundamental a la hora de analizar la validez del acto documentado, pues debe descartarse, con carácter general, la aplicación retroactiva de una

norma limitativa de derechos. Pero desde el punto de vista registral, el registrador actuó correctamente al aplicar el citado artículo 80 del Real Decreto 1093/1997, aunque la escritura datara de 1983, y habiendo obtenido un pronunciamiento del órgano competente, siquiera condicional, que pone en cuestión la validez de la segregación documentada, procede denegar la inscripción de la escritura presentada, pues debe cerrarse el Registro a todo título que pueda adolecer de un vicio de invalidez –artículo 18 de la Ley Hipotecaria–.

II.A.108. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de San Agustín de Guadalix.

SOCIEDAD DE GANANCIALES: LIQUIDACIÓN.

No es exigible que se explicite el origen concreto de las cantidades adeudadas entre los cónyuges, pero sí habrá de expresarse adecuadamente cómo se realizaron los movimientos de fondos.

Por la liquidación de gananciales, una vez disuelto dicho régimen económico-matrimonial, se divide el patrimonio común y se reparte entre los cónyuges o, en caso de fallecimiento de uno de ellos, entre sus descendientes y el cónyuge supérstite. El acto de liquidación del patrimonio ganancial se compone de una serie de operaciones, como son la formación de un inventario de los bienes y deudas de la sociedad, su avalúo, el pago de las deudas pendientes, la división del patrimonio y la adjudicación de los bienes gananciales.

En el presente caso, considerando la dinámica de las operaciones liquidatorias de la sociedad de gananciales y las manifestaciones consignadas en acta respecto de la deuda reconocida [«tiene su origen en las relaciones económicas entre cónyuges, es decir, tiene su causa en la propia institución del matrimonio que conlleva una red dinámica de relaciones personales y patrimoniales entre los propios cónyuges (...) perteneciendo ese flujo caleidoscópico de la red matrimonial a su propia intimidad (...)»], no cabe sostener esa falta de causa que se expresa en la calificación registral como defecto, pues no parece muy acorde con el respeto a la intimidad y a la privacidad exigir un detalle exhaustivo de para qué se empleó el importe recibido y ahora reconocido como adeudado.

La constancia de los medios de pago es exigible en los actos o contratos de trascendencia real relativos a bienes inmuebles, de carácter oneroso y en que, además, la contraprestación consistiere en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente. En definitiva, será aplicable, como regla general, a todos aquellos supuestos inscribibles en que se documente un tráfico de dinero. A la liquidación de la sociedad conyugal con existencia de contraprestación en dinero o signo que lo represente, le es de aplicación la referida ley sobre medios de pago. Como se ha indicado anteriormente, si bien no es exigible descender a detalles que podrían vulnerar la privacidad, debe expresarse cómo se realizó en su día ese movimiento de fondos o pago de dinero que motivó la deuda reconocida (cuantificado por lo demás de manera exacta). Y es que, como ha reiterado en varias ocasiones esta Dirección General, la exigencia de identificación de los medios de pago se extiende a los reconocimientos

de deuda.

II.A.109. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de San Cugat del Vallès nº 2.

PUBLICIDAD FORMAL: CONSIGNACIÓN DEL PRECIO DE LAS TRANSMISIONES.

Se recuerda que con carácter general no es posible la consignación en la publicidad formal del precio de las transmsiones.

Con carácter previo debemos recordar (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 14 marzo de 2019, entre otras), que con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.

En el supuesto de este expediente, el registrador estima suficientemente acreditada tanto la finalidad perseguida con la solicitud de publicidad como el interés legítimo del solicitante para obtener la información sobre el estado actual de la finca en el Registro, pero a su juicio, no se reúnen los requisitos para que en la certificación expedida se incluya el precio de la segunda transmisión.

Como regla general, el registrador, como responsable del Registro y en el ejercicio de su función pública, controla la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales, debiendo decidir, caso por caso, si procede incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral. Así serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad y que son aplicables a la luz de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, 3/2018 de 5 de diciembre: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende. En el caso de la segunda transmisión el precio de venta refleja un dato sensible, como es la capacidad económica de los compradores, que no puede incluirse en ninguna de las excepciones a la normativa de protección de datos antes citadas. El anuncio de posibles acciones judiciales no es motivo suficiente para enervar el derecho a la protección de datos de carácter personal.

II.A.110. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de San Cugat del Vallès nº 2.

PUBLICIDAD FORMAL: CONSIGNACIÓN DEL PRECIO DE LAS TRANSMISIONES.

Se recuerda que con carácter general no es posible la consignación en la publicidad formal del precio de las transmsiones.

Con carácter previo debemos recordar (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 14 marzo de 2019, entre otras), que con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.

En el supuesto de este expediente, el registrador estima suficientemente acreditada tanto la finalidad perseguida con la solicitud de publicidad como el interés legítimo del solicitante para obtener la información sobre el estado actual de la finca en el Registro, pero a su juicio, no se reúnen los requisitos para que en la certificación expedida se incluya el precio de la segunda transmisión.

Como regla general, el registrador, como responsable del Registro y en el ejercicio de su función pública, controla la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales, debiendo decidir, caso por caso, si procede incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral. Así serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad y que son aplicables a la luz de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, 3/2018 de 5 de diciembre: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende. En el caso de la segunda transmisión el precio de venta refleja un dato sensible, como es la capacidad económica de los compradores, que no puede incluirse en ninguna de las excepciones a la normativa de protección de datos antes citadas. El anuncio de posibles acciones judiciales no es motivo suficiente para enervar el derecho a la protección de datos de carácter personal.

II.A.111. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOS-

TO DE 2022).

Registro de San Cugat del Vallès nº 1.

PUBLICIDAD FORMAL: CONSIGNACIÓN DEL PRECIO DE LAS TRANSMISIONES.

Se recuerda que con carácter general no es posible la consignación en la publicidad formal del precio de las transmsiones.

Con carácter previo debemos recordar (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 14 marzo de 2019, entre otras), que con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.

En el supuesto de este expediente, el registrador estima suficientemente acreditada tanto la finalidad perseguida con la solicitud de publicidad como el interés legítimo del solicitante para obtener la información sobre el estado actual de la finca en el Registro, pero a su juicio, no se reúnen los requisitos para que en la certificación expedida se incluya el precio de la segunda transmisión.

Como regla general, el registrador, como responsable del Registro y en el ejercicio de su función pública, controla la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales, debiendo decidir, caso por caso, si procede incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral. Así serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad y que son aplicables a la luz de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, 3/2018 de 5 de diciembre: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende. En el caso de la segunda transmisión el precio de venta refleja un dato sensible, como es la capacidad económica de los compradores, que no puede incluirse en ninguna de las excepciones a la normativa de protección de datos antes citadas. El anuncio de posibles acciones judiciales no es motivo suficiente para enervar el derecho a la protección de datos de carácter personal.

II.A.112. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Miranda de Ebro.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL.

Se recuerda la necesidad de que el procedimiento se dirija contra el titular registral.

En el caso de este recurso, la registradora alega en su nota que la demanda se dirige contra don V. L. F., sin que haya intervención del titular registral. Pero realmente el demandante es causahabiente del titular registral de la finca 6.281 y la demanda se dirige contra un tercero que había ocupado la finca, que a su vez es titular registral afectado, como se verá a continuación y que sí ha tenido cumplida intervención en el procedimiento. Debe tenerse en cuenta además que la acción que se ejercita es la reivindicatoria. La acción reivindicatoria representa un instrumento de protección del titular del dominio frente a terceros que se encuentran en posesión del bien contra la voluntad, su finalidad es la restitución de la posesión frente a quien no es propietario o carece de título para poseer.

Este Centro Directivo ha señalado que cuando la prescripción adquisitiva se alega como contestación a una acción reivindicatoria por quien considera ser el legítimo dueño de la finca es evidente que existe un conflicto litigioso que debe ser resuelto judicialmente, sin embargo, cuando el usucapiente pretende que se declare su adquisición como demandante, la designación del demandado le corresponde a él y no es infrecuente que la parte demandada se allane o simplemente no comparezca. Por lo tanto, habiéndose resuelto el litigio judicialmente al tratarse de una acción reivindicatoria y habiendo apreciado el juez tanto la existencia y validez de los títulos intermedios frente a los alegados por el demandado como la titularidad de la finca por parte del demandante, tanto en base a las transmisiones previas como por usucapión, debe entenderse que no hubo indefensión del titular registral pues quedó acreditada la transmisión por el efectuada en el procedimiento contradictorio, siendo el demandante su causahabiente. Por último, no puede obviarse que el demandado, a su vez, era titular registral de otras fincas y contestó a la demanda alegando su titularidad y la identidad de sus fincas con la registral del actor.

II.A.113. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Sant Vicenç dels Horts nº 2.

PUBLICIDAD FORMAL: CONTENIDO.

Se recomienda que en la publicidad formal no se incluyan adveretncias sobre la posibilidad de una doble inmatriculación, sino que se proceda a inciciar de oficio el expediente del art. 209 LH.

En el caso que nos ocupa, se expidió nota simple de fecha 17 de septiembre de 2021 de una determinada finca en la que, tras su descripción y referencia catastral, y antes de los apartados dedicado a las «titularidades» y a las «cargas», figuraba la siguiente frase: «Se advierte que se aprecia la posibilidad de una doble

inmatriculación entre la finca de que se trata y otra finca registral». El titular de la finca objeto de tal nota simple interpreta que consta practicada nota marginal de inicio del expediente de doble inmatriculación y solicita la cancelación de dicha nota marginal por caducidad. La registradora suspende tal cancelación porque no consta practicada tal nota ni iniciado tal expediente, pues la nota simple no reflejaba tal supuesta nota marginal, sino una mera advertencia. Y, como aclara en su informe, es ahora cuando sí que se practica, por primera vez, nota marginal de inicio de oficio por la registradora de expediente para la subsanación de la doble inmatriculación. Por tanto, aclarado que se trató de un error, la nota de calificación que deniega cancelar un asiento inexistente al tiempo de la solicitud de su cancelación, ha de ser, evidentemente, confirmada.

Si la función legal de la nota simple es reproducir «(...) contenido de asientos vigentes relativos a la finca», es comprensible que el interesado pueda interpretar, como ha ocurrido en el presente caso, que una «advertencia» sobre la posibilidad de doble inmatriculación aluda en realidad a un asiento registral expresivo de tal extremo. Por ello debe recomendarse, para evitar inducir a errores de interpretación como el que ha ocurrido en este caso, que los registradores no incluyan en las notas simples ni en la certificaciones registrales «advertencias» tan confusas y poco procedentes como la que nos ocupa.

II.A.114. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Barcelona nº 5.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO PRORROGADA ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEC: REQUISITOS DE CANCELACIÓN POR CADUCIDAD.

Tratándose de una anotación de embargo prorrogada antes de la entrada en vigor de la LEC, teniendo una nota marginal de expedición de certificación fechada en 2008, no cabe su cancelación por vía del art. 210, regla 8ª, dado que el "dies a quo" será el año 2008.

La cuestión que se plantea en este expediente es por tanto la de la posible caducidad de una anotación preventiva de embargo practicada y prorrogada con anterioridad al día 8 de enero de 2001 (fecha de la entrada en vigor de la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil) y a cuyo margen constan además dos notas acreditativas de haberse expedido certificación de dominio y cargas en el procedimiento en el que se decretó el embargo, una con anterioridad a dicha fecha, expedida de conformidad con el artículo 143 de la Ley Hipotecaria, y otra de fecha 16 de septiembre de 2008, expedida de conformidad con el artículo 656 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000.

Con relación a las anotaciones preventivas prorrogadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, no será necesario, por tanto, ordenar nuevas prórrogas, ni procederá practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad caso de que a pesar de todo se libre mandamiento de prórroga. En el presente caso el interesado solicita de forma expresa la aplicación de lo previsto en el apartado 1 del artículo 210 de la

Ley Hipotecaria, regla octava, cuando establece que «las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía».

En el presente expediente resulta la expedición de una certificación en el seno del procedimiento judicial en fecha 16 de septiembre de 2008, siendo éste el «dies a quo» para el cómputo del plazo previsto en el artículo 210.1, regla octava, al tratarse, de manera indubitada, del último asiento practicado en relación con el procedimiento en que se reclama la deuda, sin distinguir la norma respecto del carácter principal o accesorio que debiera revestir el mismo, como propone el recurrente.

II.A.115. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Valencia nº 10.

PROCEDIMIENTO JUDICIAL SUMARIO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA DEL 131 LH: SITUACIÓN DEL TERCER POSEEDOR.

En el procedimiento judicial sumario del antiguo 131 de la LH no resultan de aplicación los requisitos que actualmente establece la LEC en relación con la demanda y requerimiento del tercer poseedor.

Como se acaba de adelantar, el procedimiento de ejecución hipotecaria que dio lugar a la adjudicación en cuestión se tramitó como procedimiento judicial sumario del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria (en su redacción anterior a la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000). Por ello, la aplicación en este caso del artículo 132 de la Ley Hipotecaria en su actual redacción y de los artículos 538, 685 o 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (la registradora no cita de manera aislada ninguno de estos artículos, pero su aplicación se deduce del defecto consignado y de las resoluciones de este centro directivo y sentencias que cita) no procede o al menos debe ser matizada.

El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. En este sentido, el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión impide dar cabida en el registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. Esta es la razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia ley) extiende la calificación registral sobre actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

En el presente supuesto se trata de dilucidar si no habiendo sido demandada –ni según la registradora requerida de pago, aunque esto no es del todo exacto según se verá– la titular registral, que adquirió la finca con posterioridad a la hipoteca e inscribió su adjudicación antes de la interposición de la demanda, cabe inscribir la finca a nombre del ejecutante y practicar las demás actuaciones derivadas del procedimiento, aunque aquella hubiera sido notificada conforme preveía el antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria en su regla quinta, teniendo en cuenta que el procedimiento se tramitó conforme a la regulación del mismo.

En el antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria no se exigía de manera expresa para el procedimiento judicial sumario de ejecución de hipoteca que la demanda se dirigiese contra el tercer poseedor del bien hipotecado, siendo discutido por la doctrina si este era o no parte demandada en el procedimiento. Por lo que se refiere al requerimiento de pago, la regla tercera, tercero, del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria exigía acompañar al escrito de demanda acta notarial justificativa de haberse requerido de pago con diez días de anticipación, cuando menos, al deudor, y también al tercer poseedor de las fincas en el caso de que este hubiere acreditado al acreedor la adquisición del inmueble. Si no se aportaba con la demanda acta notarial justificativa del requerimiento de pago al tercer poseedor de la finca que hubiese acreditado al acreedor la adquisición del inmueble, se debía proceder al requerimiento judicial al mismo.

La regla quinta del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria, como hemos visto, habla en sentido literal de notificación –no de requerimiento de pago– al tercer poseedor de la existencia del procedimiento para que pueda, si le conviene, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca, en caso de que este no hubiese acreditado al acreedor la adquisición del inmueble y por tanto no hubiese sido antes requerido de pago conforme a las reglas tercera y cuarta del mismo artículo. Esta notificación, sea o no requerimiento de pago, brinda al tercer poseedor la posibilidad de intervenir en el procedimiento.

Consta aportada «diligencia de notificación, positiva, del S. C. N. E. de Valencia, de fecha 10 de marzo de 1993, en donde se acredita que los nuevos titulares registrales de la finca registral 17.511, don S. A. B. y doña P. R. T., fueron notificados y requeridos, de la existencia del presente procedimiento». Es decir, añade a lo que ya antes constaba que los terceros poseedores no solo fueron notificados sino requeridos.

Queda por examinar la cuestión relativa al tercer poseedor de la finca hipotecada que «hubiere acreditado al acreedor la adquisición del inmueble». El Tribunal Supremo entendió que este requisito implicaba una «conducta positiva» a cargo del adquirente. Sin embargo, esta postura no podría mantenerse tras la Sentencia del Tribunal Constitucional número 79/2013, de 8 de abril. Según la doctrina del Tribunal Constitucional la inscripción en el Registro produce la protección del titular derivada de la publicidad registral, con efectos "erga omnes", por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que este conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral.

Pero esta doctrina del Tribunal Constitucional, como acabamos de ver, resulta reforzada y es consecuencia de lo dispuesto en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 y en el nuevo artículo 132 de la Ley Hipotecaria tras la redacción dada al mismo por dicha ley del año 2000. En cambio, la situación con el anterior procedimiento judicial sumario del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria era distinto. En cualquier caso, lo fundamental es que el tercer poseedor haya tenido la posibilidad de intervenir en el procedimiento y que no se haya producido indefensión al mismo. No consta en este caso la existencia de irregularidad procesal alguna y sí en cambio la notificación a los terceros poseedores en forma legal, tal como certifica la letrada de la Administración de Justicia, sin que conste que por estos se plantease la nulidad del procedimiento.

II.A.116. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Vigo nº 3.

COSTAS: DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA AFECTADA POR LA LEY DE COSTAS.

La obra nueva que se pretende declarar por antigüedad ha de someterse a los efectos de la legislación de costas.

En el presente expediente, los otorgantes manifiestan en la escritura que la construcción que declaran, para la que no invocan ni acreditan autorización administrativa previa de ningún tipo, «fue completamente terminada en el año 1996», y se incorpora a la escritura certificación del Servicio Provincial de Costas de la que resulta que la finca identificada con la referencia catastral «0350806NG2705S0001IF», (que es la que en la escritura se dice corresponder con la finca) «(...) se encuentra afectada por las servidumbres de tránsito y de protección de costas (...) y que la edificación existente sobre la misma está afectada por la servidumbre de protección». Y tal extremo consta también en la nota simple de la finca que se incorpora a la escritura. Por tanto, en el año de terminación de la construcción, 1996 (según declaran los otorgantes en la escritura), ya estaba en vigor la Ley de Costas de 1988, por lo que le resulta plenamente de aplicación dicha normativa desde el punto de vista sustantivo. Y dado que la solicitud de inscripción registral de tal edificación se produce cuando ya está en vigor el reglamento de la Ley de Costas, del año 2014, también éste le resulta de aplicación en cuanto a los requisitos procedimentales exigibles para la inscripción registral.

II.A.117. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Belmonte.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Habiendo transcurrido más de cuatro años desde la fecha de la prórroga de una anotación de embargo, la anotación se entiende caducada y no se mantiensu prioridad registral en favor del testimonio del decreto de adjudicación del manda-

miento de cancelación presentados con posterioridad.

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. De otro modo: 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. 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).

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 relación a los efectos de la nota marginal de expedición de certificación sobre la duración de la anotación, 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, a la que hace referencia el recurrente, 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 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 preventiva se extendió el día 11 de julio de 2009. La expedición de certificación de dominio y cargas para la ejecución se llevó a cabo con fecha de 7 de abril de 2010. La referida anotación se amplía por nota al margen el 5 de julio de 2011. Y finalmente, dicha anotación preventiva de embargo queda prorrogada por la anotación letra E) con fecha 8 de julio de 2013. Por lo tanto, la fecha final de vencimiento de la anotación es la de 8 de julio de 2017, puesto que aun entendiendo que la anotación se prorrogo al expedirse la certificación de cargas, conforme a la doctrina expuesta, la última prórroga se produjo expresamente por el mandamiento que causó la anotación E). Es decir, 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 desde la fecha de expedición de la certificación de dominio y cargas, con arreglo al criterio que sienta la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021, como si contamos el plazo desde la fecha de extensión de la anotación de prórroga.

II.A.118. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Bilbao nº 11.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. NORMATIVA COVID: INTERRUPCIÓN DEL PLAZO DE CADUCIDAD DE LOS ASIENTOS. DOCUMENTOS JUDICIALES: FIRMEZA.

Se reitera el criterio de que no puede a través del recurso gubernativo discutirse sobre la corrección de un asiento ya practicado. Se aclara el efecto de la normativa COVID sobre la duración de los asientos sujetos a caducidad. También se aclara que las resoluciones judiciales que provocan una anotación preventiva no han de ser firmes.

Es doctrina reiteradísima de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos») que el recurso tiene por objeto exclusivamente las calificaciones del registrador por las que se suspende o deniega la práctica de los asientos solicitados, determinando si han sido o no ajustadas a Derecho (artículos 19, 19 bis, 66 y 326 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario). No es por tanto el recurso el cauce adecuado para dejar sin efecto un asiento ya practicado en los libros del Registro (como es la prórroga de la anotación preventiva en este caso) ni para decidir sobre cualquier otra pretensión del recurrente que no esté directa e inmediatamente relacionada con la calificación del registrador, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

No obstante lo anterior, en el caso concreto de este expediente, resulta conveniente aclarar dos cuestiones planteadas por la parte recurrente. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, alude a los plazos de caducidad y prescripción de derechos y acciones, mientras que el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, se refiere expresamente a la suspensión del plazo de caducidad de las anotaciones preventivas. Este último precepto es el que debe ser aplicado al caso concreto de ese expediente cuya problemática radica precisamente en el cómputo de los plazos de una anotación preventiva y no en el ejercicio de un derecho como erróneamente considera la parte recurrente y al que refiere la Sentencia que cita en su defensa.

En cuanto al levantamiento de la suspensión de los plazos, el Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma, alzó la suspensión de los plazos administrativos y procesales, así como la de los de prescripción y caducidad de acciones y derechos a través de sus artículos 8, 9 y 10, con efectos desde el 1 de junio de 2020 en el caso de los procesales y desde el 4 de junio de 2020 en los dos restantes.

Pero ello no afectó a la suspensión de los plazos de caducidad de los asien-

tos registrales previsto en el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19, que no fue derogado por el mencionado Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo.

Se entiende (vid., por todas, Resolución de 8 de octubre de 2020) que la necesidad de firmeza de una resolución judicial, para que pueda provocar la práctica de un asiento registral, solo es predicable cuando el asiento sea de inscripción o de cancelación, no cuando se trate de anotaciones preventivas (que es un asiento provisional), pues solo los asientos definitivos pueden provocar el nacimiento de terceros amparados por la fe pública, conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

II.A.119. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Motril nº 1.

USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN CASOS DE SEPARACIÓN O DIVORCIO: DURACIÓN.

Se resume la jursiprudencia más reciente sobre la naturaleza, alcance y duración del derecho de uso de la vivienda familiar, recalcando la necesidad de fijación de un límite temporal a este derecho en los términos que señala esa jurisprudencia.

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, al abordar la naturaleza jurídica del derecho de uso sobre la vivienda familiar regulado en el artículo 96 del Código Civil, lo procedente es considerarlo como un derecho de carácter familiar y, por tanto, ajeno a la distinción entre derechos reales y de crédito, ya que ésta es una clasificación de los derechos de carácter patrimonial, y el expresado derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda (cfr. el último párrafo del citado precepto). Tal carácter impone consecuencias especiales, como la disociación entre la titularidad del derecho y el interés protegido por el mismo. Además, el derecho de uso sobre la vivienda familiar integra, por un lado, un derecho ocupacional, y, por otro, una limitación de disponer que implica que el titular dominical de la vivienda no podrá disponer de ella sin el consentimiento del titular del derecho de uso o, en su caso, autorización judicial (cfr. artículo 96, último párrafo, del Código Civil).

No hay razón para excluir la posibilidad de que el juez, si estima que es lo más adecuado al interés más necesitado de protección en la situación de crisis familiar planteada y que no es dañosa para los hijos ni gravemente perjudicial para uno de los cónyuges (cfr. párrafo segundo del artículo 90 del Código Civil), apruebe la atribución del uso de la vivienda familiar a los hijos menores acordada por los padres. En tal caso sí sería necesario la aportación de los datos identificativos de los hijos.

Tratándose de derechos de vida limitada, como es el derecho de uso, una de las circunstancias que debe concretarse por los interesados es su duración o término, ya sea esta fija o variable. Esta exigencia debe imponerse a todo tipo de documento que se presente en el Registro, ya tenga origen notarial, judicial o administrativo,

siendo por ello objeto de calificación por parte del registrador, según lo establecido en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, al tratarse de un título judicial. Puede apreciarse de la doctrina jurisprudencial, en el marco del Derecho común, un diferente tratamiento del derecho de uso sobre la vivienda familiar cuando existen hijos menores, que no permite explícitas limitaciones temporales –si bien, resultarán de modo indirecto– que cuando no existen hijos o éstos son mayores, pues en este último caso, a falta de otro interés superior que atender, se tutela el derecho del propietario, imponiendo la regla de necesaria temporalidad del derecho.

En el presente caso, al otorgarse el convenio regulador se atribuye el uso de la vivienda familiar a la a la hija menor del matrimonio y al progenitor a quien se atribuye la guarda y custodia, dándose además la circunstancia de que, al tiempo de solicitar la inscripción registral del derecho, dicha hija ya es mayor de edad. El carácter esencialmente temporal de este derecho implica que el mismo no pueda ser atribuido con carácter indefinido, habida cuenta además de la mencionada circunstancia relativa a la mayoría de edad de la hija. Sin duda, de la jurisprudencia reseñada y de la doctrina de este Centro Directivo, confirmada por la nueva redacción del artículo 96 del Código Civil, resulta la necesidad de fijar un límite temporal a la atribución del uso de la vivienda familiar. Por ello, el criterio del registrador en la calificación recurrida debe ser mantenido.

II.A.120. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Santander nº 4.

REFERENCIA CATASTRAL: REQUISITOS PARA SU CONSTANCIA.

No es posible la constancia de la referencia catastral cuando, por casua de existir una expropiación no inscrita, no hay coincidencia con la finca registral.

Antes de entrar en el fondo del asunto, procede reiterar la doctrina de esta Dirección General respecto a la constancia de la referencia catastral en el asiento de la finca, expresada en Resoluciones como la de 4 de diciembre de 2013, en virtud de la cual la referencia catastral no sustituye a la descripción registral de la finca, ni implica una incorporación inmediata al folio registral de los datos que sobre naturaleza, linderos y superficie figuren en el Catastro. Es decir, la referencia catastral solo implica la identificación de la localización de la finca sobre la cartografía catastral, básica para la identificación de las fincas registrales, conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria, pero no que la descripción registral de la finca tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica.

La operación de correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca registral se regula en el artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Para que pueda declararse dicha correspondencia, es preciso que el registrador no tenga dudas de esa identidad, que no existan diferencias superficiales superiores al 10% de la cabida inscrita y que coincidan los localizadores de la parcela en el Catastro, con lo que constan registralmente de la finca, o que, al menos, se acredite

la correspondencia entre los antiguos y los actuales. Ninguno de estos requisitos se cumple en el presente caso.

Ciertamente, la existencia de la expropiación no inscrita impide apreciar la correspondencia de la referencia catastral vigente con la de la finca registral, al no haber tenido acceso al Registro la citada expropiación. Por tanto, la suspensión de la inscripción de la referencia catastral se considera correcta, por aplicación de los criterios del artículo 45 citado, por lo cual debe desestimarse el recurso en cuanto a este punto, pues la realidad física de la finca registral no coincide con la de la parcela catastral, que sí tiene en cuenta la expropiación. Para concluir, debe reiterarse la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 29 de junio de 2017, por la cual para que el registrador pueda rechazar la constatación registral de la referencia catastral de una finca es preciso que las dudas que alega acerca de la identidad entre la finca inscrita y la que figura en el documento aportado estén debidamente fundamentadas y en el presente caso lo están.

Respecto a la modificación de los linderos, es una rectificación de la descripción, que no puede practicarse por la vía de solicitar la inscripción de la referencia catastral, sino por la vía de iniciar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, o del artículo 201.1 de dicha ley ante el notario, en el que se tendrán que aportar las correspondientes georreferenciaciones de la finca.

II.A.121. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Gandía nº 1.

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

No procede la inscripción de una base gráfica si concurren dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

La inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito. Conforme al artículo 17 de la Ley Hipo-

tecaria, 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». Conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(...) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». Conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (...) que ha quedado incorporada al folio real».

Pese a que el recurrente considere que «no le parecen de suficiente entidad» las manifestaciones de los numerosos interesados que han formulado oposición expresa a su pretensión, lo cierto es que queda constatada la existencia de una controversia, no latente, sino expresa y manifiesta, entre titulares de fincas registrales y de parcelas catastrales, e incluso con Administraciones, acerca de sus respectivas delimitaciones, por lo que las dudas del registrador resultan suficientemente fundadas, y por ello, su calificación ha de ser confirmada y el recurso contra ella desestimado, y sin que, como se ha dicho reiteradamente, competa a este Centro Directivo la resolución de la controversia de fondo entre titulares de fincas colindantes, que tienen abierta a tal efecto la posibilidad de consensuar un deslinde, bien en el seno del mismo procedimiento del artículo 199 o conforme al artículo 200, o instarlo ante los tribunales de Justicia, o, en el caso del dominio público, instar su deslinde conforme a su normativa específica.

II.A.122. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Almería nº 5.

RECURSO GUBERNATIVO: LEGITIMACIÓN ACTIVA. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: ACTA NOTARIAL COMO TÍTULO PREVIO.

No se considera legitimado para interponer el recurso al presentante, aunque el registrador habrá de requerirlo para que se subsane el defecto. Se confirma la doctrina de admisibilidad del acta notarial como sustitutiva del título previo en la inmatriculación por el 205 LH.

Como ya dijera esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 1973 y 27 de febrero de 1999), esa representación derivada de la simple presentación de los títulos en el Registro no es suficiente a los efectos de interponer el recurso, pues es completamente distinta la personalidad para pedir la inscripción que recoge el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, con la expresamente exigida para interponer el recurso de los artículos 322 y 325 de la Ley Hipotecaria que exigirá un poder otorgado a tal efecto. En el presente expediente el registrador recurrido no requirió a la recurrente para que, en su caso, subsanara la falta de acreditación de sus facultades representativas para recurrir contra la calificación, con lo que no pue-

de ser estimada tal pretensión contenida en el informe en defensa de su calificación.

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.

En el presente supuesto, se expresa lo siguiente: «ser notorio y quedar acreditado (...) que había adquirido la propiedad de dicha finca al menos un año antes al fallecimiento». Por tanto, al igual que ocurrió en la Resoluciones de 11 de junio de 2018 y de 27 de abril de 2022, ambos requisitos deben entenderse debidamente cumplidos en el título calificado ya que el notario, por un lado, emitió el juicio de la previa adquisición; 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.

II.A.123. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Bilbao nº 13.

DERECHO FORAL VASCO: ACREDITACIÓN DEL RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL DEL HEREDERO.

No se considera necesario acreditar el régimen económico matrimonial del heredro porque en el caso concreto solo interviene en representación de sus hijos, habiendo renunciado con anterioridad.

Esta Dirección General (cfr. las Resoluciones de 3 de abril de 1995, 8 y 22 de julio de 2005, 12 de noviembre de 2011, 12 y 16 de noviembre de 2015, 1 de junio de 2018 y 23 de enero de 2020, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente) ha puesto de relieve la sustancial diferencia, como títulos sucesorios atributivos o sustantivos, entre el testamento y acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato. En las actas lo relevante es la constatación de determinados hechos –fallecimiento, filiación, estado civil, cónyuge, etc.– de los que deriva la atribución legal de los derechos sucesorios. Por el contrario, en la delación testamentaria lo prevalente es la voluntad del causante. El testamento es un negocio jurídico que, en tanto que manifestación de la voluntad del causante, se constituye en ley de la sucesión (cfr. artículo 658 del Código Civil). El mismo, como título sustantivo de la sucesión hereditaria (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria), junto, en su caso, con el título especificativo o particional, serán los vehículos para que las atribuciones hereditarias sobre bienes o derechos concretos puedan acceder al Registro.

En la escritura de adición cuya calificación motiva el presente recurso, el primer defecto señala que no se acompaña al título presentado la herencia que se adiciona, necesaria para determinar quiénes han de concurrir a la adición. Se acompañan los documentos siguientes: testimonio del testamento, que es el título

que ordena la sucesión y clave en la calificación registral; certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, que probarán el fallecimiento y que es el último testamento otorgado y por tanto el vigente. En cuanto a la exigencia de la aportación del testamento, la Ley exige que sea, bien en copia autorizada o en testimonio por exhibición, e incluso relacionado en la escritura de partición, pero en este último caso no basta con que el notario relacione sucintamente las cláusulas del testamento, sino que ha de expresar la exactitud de concepto entre lo relacionado y el texto original, con expresa constancia de que no existen cláusulas que amplíen o modifiquen lo inserto.

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. Ciertamente, si se tratara de otorgante con vecindad civil vasca y del régimen de comunicación foral, habría que tomar en consideración que el artículo 135 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, dispone en su apartado 1 que «en la comunicación foral, los actos de disposición de bienes requerirán el consentimiento de ambos cónyuges. Si uno de los cónyuges se negara a otorgarlo, podrá el juez autorizar la disposición si lo considera de interés para la familia».

En el caso de que la escritura de herencia se otorgara por heredero que manifestara que tiene vecindad civil vasca, y que está casado en régimen de separación de bienes, entonces, deben observarse las normas de los artículos 51.9.a) 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. Por ello, en esas escrituras de herencia se hace necesaria la acreditación del régimen económico matrimonial pactado.

En el concreto supuesto de este expediente, el compareciente para el que se requiere la acreditación de su régimen económico matrimonial, interviene como apoderado de sus dos hijos herederos, y en la escritura que se somete a calificación no adquiere nada ni renuncia a nada, pues su renuncia fue hecha antes de la escritura de entrega de legados y aceptación de herencia, sin que en la escritura objeto del expediente tenga ninguna intervención fuera de la representación de sus hijos.

II.A.124. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Madrid nº 39.

NIF REVOCADO: CIERRE DEL REGISTRO.

Se confirma el cierre del Registro en el caso de títulos otorgados por personas cuyo NIF ha sido revocado.

El apartado 4 de la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, contiene las disposiciones generales relativas a la revocación del número de identificación fiscal y sus efectos: «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. Excepcionalmente, se admitirá la realización de los trámites imprescindibles para la cancelación de la nota marginal a la que se refiere el párrafo anterior. De igual modo, en todas las certificaciones registrales de la entidad titular del número revocado debe constar que el mismo está revocado. Lo dispuesto en este apartado no impedirá a la Administración Tributaria exigir el cumplimiento de las obligaciones tributarias pendientes. No obstante, la admisión de las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos en los que conste un número de identificación fiscal revocado quedará condicionada, en los términos reglamentariamente establecidos, a la rehabilitación del citado número de identificación fiscal.»

El titular de un número de identificación fiscal revocado, podrá solicitar la rehabilitación de su número de identificación fiscal a la Administración Tributaria conforme a lo dispuesto en el artículo 147.8. En particular, deberá acreditar que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y deberá comunicar, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar.

En definitiva, no se cumple con un requisito imperativo de la Administración Tributaria que impone 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. En consecuencia, no puede más que desestimarse el recurso.

II.A.125. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Soria nº 1.

HERENCIA: ACREDITACIÓN DEL ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS.

Se reitera la doctrina sobre la diferencia entre el testamento y el acta de declaración de herederos, bastando en este último caso la relación de los particulares necesarios para la inscripción.

Esta Dirección General (cfr. las Resoluciones de 3 de abril de 1995, 8 y 22 de julio de 2005, 12 de noviembre de 2011, 12 y 16 de noviembre de 2015, 1 de junio de 2018 y 23 de enero de 2020, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente) ha puesto de relieve la sustancial diferencia, como títulos sucesorios atributivos o sustantivos, entre el testamento y acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato. En las actas lo relevante es la constatación de determinados hechos –fallecimiento, filiación, estado civil, cónyuge, etc.– de los que deriva la atribución legal de los derechos sucesorios. Por el contrario, en la delación testamentaria lo prevalente es la voluntad del causante. El testamento es un negocio jurídico que, en tanto que manifestación de la voluntad del causante, se constituye en ley de la sucesión (cfr. artículo 658 del Código Civil). El mismo, como título sustantivo de la sucesión hereditaria (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria), junto, en su caso, con el título especificativo o particional, serán los vehículos para que las atribuciones hereditarias sobre bienes o derechos concretos puedan acceder al Registro.

En el ámbito de la sucesión intestada, esta Dirección General ha entendido que puede inscribirse la partición si en la escritura se realiza un testimonio en relación de los particulares del documento (la declaración judicial o acta de declaración de herederos abintestato) necesarios para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. La vigente Ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria, confirma lo expuesto. En su artículo 22.2, delimita claramente el ámbito de la calificación registral respecto de los expedientes de jurisdicción voluntaria. L a calificación registral de las actas notariales de declaraciones de herederos abintestato abarcará la competencia del notario, la congruencia del resultado del acta con el expediente –incluyendo la congruencia respecto del grupo de parientes declarados herederos–, las formalidades extrínsecas y los obstáculos que surjan del Registro.

En la escritura de adición cuya calificación motiva el presente recurso se contienen variadas reseñas según las distintas sucesiones que se han producido hasta la adición, para las que, en cada una de ellas, se señala la necesidad de aportar determinados documentos complementarios, que, por tanto, se han de analizar se-

paradamente. Pues bien, efectivamente, dado que, conforme la escritura de adición, no se han acompañado los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, la aportación de estos, bastaría para cumplir la necesidad de esta acreditación, por lo que esta parte del defecto debe ser confirmada.

El segundo defecto señalado es que, para el caso de haberse adjudicado algún derecho a la viuda tal como el usufructo, es necesario aportar el certificado de defunción de la esposa del testador. Alega el recurrente que se trata de un bien privativo del causante y que conforme su testamento, resulta que «lega a su citada esposa, en pago de los derechos legitimarios que la ley le asigna, el usufructo vitalicio de todos los bienes, derechos y acciones que tengan carácter ganancial», por lo que deberá entenderse por cumplido el requisito. Pero dado que se trata de una legitimaria y el valor de la finca que se adiciona determina el valor de su legítima, habrá que acreditar en su caso que esa legítima se cubre, lo que será con la escritura de herencia; o en caso de fallecimiento de la legitimaria, habrá que acreditar el mismo, con el certificado de defunción. Por tanto, el defecto debe ser confirmado.

II.A.126. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Escalona.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: DETERMINACIÓN DE LAS CUOTAS DE TITULARIDAD DE LOS CONDUEÑOS.

Se admite que del contexto de la forma de hacer el reparto del haber particional se deduce con claridad que los bienes se adjudican por partes iguales entre los herederos.

La cuestión es si del contenido de la escritura resulta determinado de forma clara que la adquisición lo ha sido por mitad y partes iguales o con datos matemáticos que permitan conocer de forma indubitada la participación. Debe tenerse en cuenta que, en la parte expositiva, referido al título sucesorio, se hace constar que los adjudicatarios son herederos por partes iguales; se dispone en la escritura que «en pago de los derechos que en ella les corresponde, se adjudican la totalidad de los bienes descritos por el valor conjunto de noventa y dos mil treinta y nueve euros con cuarenta y nueve céntimos (92.039,49). Asciende por tanto el valor de lo adjudicado a favor de cada uno de los hijos y herederos a la cantidad de cuarenta y seis mil diecinueve euros con setenta y cinco céntimos (46.019,7), y siendo lo adjudicado igual a sus respectivos haberes netos, quedan pagados (...) Con estas adjudicaciones, los comparecientes se dan por enteramente satisfechos». Así, se ha hecho la adjudicación en comunidad a ambos, de forma que se deduce indudablemente que sus adjudicaciones son iguales y, dado que no se diferencian cuotas, como bien sostiene el recurrente, se presumen iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad, conforme el artículo 393 del Código Civil. Por tanto, debe concluirse en este caso concreto, que es indubitado que el bien se adjudica a ambos herederos por mitad.

II.A.127. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOS-

TO DE 2022).

Registro de San Sebastián nº 2.

DERECHO FORAL VASCO: NATURALEZA DE LA LEGÍTIMA.

Se considera que la legítima foral vasca (salvo en el territorio de Ayala) tiene naturaleza de "pars valoris bonorum", siendo imprescindible la intervención del legitimario en la partición.

Aunque colectiva, la naturaleza de la legítima foral vasca sigue manteniéndose como «pars valoris bonorum» y, en consecuencia, la existencia de legitimarios implica la necesaria intervención de los mismos en la partición. La legítima es definida en el artículo 48.1 de la Ley 5/2015 como "una cuota sobre la herencia, que se calcula por su valor económico, y que el causante puede atribuir a sus legitimarios a título de herencia, legado, donación o de otro modo". En consecuencia, aunque se extiende la aplicación de la actual normativa vasca a la totalidad del País Vasco y se reduce y adapta el concepto de los derechos forzosos a la nueva legislación, por reminiscencia histórica, sigue existiendo una legítima, que siendo colectiva no es la puramente formal como la navarra; y, que conforme resulta de la Exposición de Motivos de la Ley 5/2015, solo se mantiene en su concepto de legítima formal, en la zona del antiguo Fuero de Ayala.

Así, la legítima foral vasca es colectiva, cabe el apartamiento de los legitimarios tanto de forma expresa como tácita; pero esto, como regla general, no significa, que el legitimario no apartado no pueda tener unos mecanismos de defensa para el amparo de su derecho, aunque sea mínimo, puesto que, aunque colectiva, la naturaleza sigue manteniéndose como «pars valoris bonorum».

De acuerdo con estos parámetros, ante el apartamiento expreso de la única hija, se entienden como legitimarios los dos nietos nombrados por el testador, si bien con la consideración especial de que, en el caso de la legítima vasca, las nietas no tienen derecho a la legítima de un tercio, sino que lo que tienen es el derecho a concurrir en la partición (por ser «pars valoris bonorum») pero a los solos efectos de que se cuantifique la legítima y se les complemente, en su caso, respecto de la legítima que se dice ya entregada a la hija.

Como afirmó esta Dirección General en Resolución de 2 de agosto de 2016, cuando la legítima es «pars hereditatis», «pars bonorum» o «pars valoris bonorum», el legitimario, aunque no haya sido instituido heredero ni nombrado legatario de parte alícuota, puede interponer el juicio de testamentaria y participar en la partición hereditaria si el testador no la hubiere efectuado por sí mismo ni la hubiere encomendado a contador partidor. Por lo tanto, a falta de persona designada por el testador para efectuar la liquidación y partición de herencia (artículo 1057, párrafo primero, del Código Civil), y aunque el testador considere que el legitimario ha sido satisfecho en sus derechos, la comparecencia e intervención de éste es inexcusable, a fin de consentir las operaciones particionales de las que resulte que no se perjudica su derecho de carácter forzoso.

II.A.128. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOS-

TO DE 2022).

Registro de Valladolid nº 6.

BIENES GANANCIALES: VIVIENDA ADQUIRIDA ANTES DEL MATRIMONIO PERO CON HIPOTECA PAGADA DESPUÉS.

Se entiende que la aplicación de los arts. 1354 y 1357 del CC determina que la parte de la vivienda correspondiente a las cuotas satisfechas durante el matrimonio tendrá naturaleza ganancial, siendo esta regla extensible al garaje adquirido juntamente con la vivienda.

Debe estimarse (cfr., por todas, las Resoluciones de este Centro Directivo de 27 de julio y 24 de noviembre de 2015) que, tratándose de la vivienda familiar adquirida en estado de soltero y pagándose durante el matrimonio el préstamo hipotecario con dinero ganancial, la titularidad privativa inicial habrá devenido –ex lege– con los desembolsos realizados, en el nacimiento de una comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y el cónyuge titular, en proporción al valor de las aportaciones respectivas (cfr. artículos 1354 y 1357.2 del Código Civil). Esa situación y la consiguiente extinción de ese condominio, para tener acceso registral, tiene que ser así convenida por las partes (cfr. artículo 91.3 Reglamento Hipotecario).

Por lo que se refiere a la cuestión concreta que se plantea en este expediente, y si se atiende a la ratio legis de tales preceptos, deben aplicarse las mismas consideraciones a la adquisición de la plaza de garaje, de suerte que sea equiparada a la vivienda, de la que no es sino un elemento accesorio. A tal efecto, no puede ser determinante el hecho de que –como alega la registradora– no esté gravada con la hipoteca que garantiza el préstamo con el que se financia la compra de la vivienda.

II.A.129. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Madrid nº 22.

HERENCIA: ACREDITACIÓN DEL ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS.

Se reitera la doctrina sobre la diferencia entre el testamento y el acta de declaración de herederos, bastando en este último caso la relación de los particulares necesarios para la inscripción.

Esta Dirección General (cfr. las Resoluciones de 3 de abril de 1995, 8 y 22 de julio de 2005, 12 de noviembre de 2011, 12 y 16 de noviembre de 2015, 1 de junio de 2018 y 23 de enero de 2020, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente) ha puesto de relieve la sustancial diferencia, como títulos sucesorios atributivos o sustantivos, entre el testamento y acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato. En las actas lo relevante es la constatación de determinados hechos –fallecimiento, filiación, estado civil, cónyuge, etc.– de los que deriva la atribución legal de los derechos sucesorios. Por el contrario, en la delación testamentaria lo prevalente es la voluntad del causante. El testamento es un negocio jurídico que, en tanto que manifestación de la voluntad del causante, se constituye en ley de la sucesión

(cfr. artículo 658 del Código Civil). El mismo, como título sustantivo de la sucesión hereditaria (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria), junto, en su caso, con el título especificativo o particional, serán los vehículos para que las atribuciones hereditarias sobre bienes o derechos concretos puedan acceder al Registro.

En el ámbito de la sucesión intestada, esta Dirección General ha entendido que puede inscribirse la partición si en la escritura se realiza un testimonio en relación de los particulares del documento (la declaración judicial o acta de declaración de herederos abintestato) necesarios para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. La vigente Ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria, confirma lo expuesto. En su artículo 22.2, delimita claramente el ámbito de la calificación registral respecto de los expedientes de jurisdicción voluntaria. L a calificación registral de las actas notariales de declaraciones de herederos abintestato abarcará la competencia del notario, la congruencia del resultado del acta con el expediente –incluyendo la congruencia respecto del grupo de parientes declarados herederos–, las formalidades extrínsecas y los obstáculos que surjan del Registro.

En el presente caso, en la primera de las actas sobre declaración de heredera abintestato el notario hace constar, entre otros extremos, las pruebas documentales y testificales en que se basa la notoriedad que respecto de dicha declaración consta en la segunda acta, en los términos que se transcribe en el apartado I de los antecedentes de hecho de esta Resolución. Interesa hacer constar que en dichas actas figuran los datos relativos a la fecha de nacimiento y de fallecimiento de la causante, estado civil y, concretamente, que ésta se hallaba separada de hecho de su esposo como resulta de las declaraciones de la requirente del acta, de la prueba documental por ella aportada, así como la declaración testifical presentada.

II.A.130. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Miranda de Ebro.

ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO EN CASO DE DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO.

Partiendo del análisis de la naturaleza jurídica de la disolución de condominio, se concluye que no hay lugar a los derechos de tanteo y retracto arrendaticio previstos en la Ley 49/2003.

El debate sobre la naturaleza jurídica de la extinción de la comunidad ha dado lugar a numerosas aportaciones jurisprudenciales y doctrinales. Cualquiera que sea la teoría que sobre su naturaleza jurídica se pretenda acoger entre las varias formuladas, bien la de considerar que en la comunidad hay una concurrencia de varias propiedades separadas recayente cada una de las cuales sobre una cuota o porción ideal de la cosa –artículo 399 del Código Civil–, bien la de entender que hay una sola propiedad o derecho que manteniéndose único se atribuye por cuotas ideales a los distintos comuneros –artículos 392 y 395 del Código Civil–; bien, en fin, la de estimar que en la comunidad se produce la concurrencia de varias propiedades totales sobre

toda la cosa, recíprocamente limitadas por su concurso –artículo 394 del Código Civil y Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 1986–, es necesario que exista una situación de titularidad plural recayente sobre uno o varios bienes o derechos.

El Código Civil sólo regula en rigor la extinción total de la comunidad. El pretendido negocio de «extinción parcial» de comunidad (que la recurrente niega existir en la escritura calificada), no aparece tipificado legalmente y no presenta ninguna semejanza que genere identidad de razón con el de extinción total, por lo que no puede pretenderse la aplicación analógica a aquella del régimen jurídico de ésta. Sólo se podría invocar una especialidad legal para los supuestos de reducción del número de comuneros en el supuesto de que uno de ellos no quiera contribuir a los gastos de conservación de la cosa común, renunciando a la participación que le corresponde (cfr. artículo 395 del Código Civil), especialidad que sin embargo no autoriza a hablar con propiedad de extinción parcial de la comunidad.

Si el acto no produce la disminución de miembros de la comunidad, sino simplemente la alteración de las cuotas de los mismos, no cabrá calificarlo de acto de disolución, porque no existirán elementos suficientes para distinguirlo de la simple transmisión de cuotas. Sin embargo, todo acto, aunque no implique reducción de los miembros de la comunidad, por propia naturaleza, puede entenderse encaminado al cese final de la situación de comunidad y, aunque no se logre dicho efecto totalmente, si el acto tiende naturalmente a dicho resultado, podrá ser calificado de disolución.

En orden a la polémica sobre si la división de la cosa común constituye o no un acto traslativo o dispositivo, o de mero desenvolvimiento del propio derecho originario del comunero que permite la concreción de la cuota sobre un bien individual o una porción material de un bien concreto (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de febrero de 1982, 12 de abril de 2007 y 25 de febrero de 2011, y Resoluciones de 14 de diciembre de 2000, 26 de abril de 2003 y 19 de mayo y 26 de julio de 2011), sin duda hoy se considera mayoritariamente que se trata de un negocio de naturaleza especificativa y no traslativa.

En el supuesto de este expediente no se trata de una transmisión de cuotas entre partícipes ni de una mal llamada disolución parcial de comunidad, sino que se ha procedido a una extinción total mediante la formación de lotes homogéneos que son adjudicados a cada comunero (una de las formas posibles antes reseñadas); sin que exista una trasmisión, pues de la situación inicial de tres comuneros, dueños por iguales partes indivisas de cada una de las fincas (por herencia), se pasa como consecuencia del negocio realizado a un único dueño de cada finca (dos en uno de los casos) al tratarse de lotes formados homogéneamente; pero no en virtud de una inexistente transmisión de cuotas por parte de los demás, y sin olvidar que aquí no han mediado compensaciones por eventuales excesos de adjudicación (que no han existido).

Respecto de la cuestión relativa a los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente en caso de enajenación de fincas rusticas arrendadas, en la vigente legislación no se alude a «cualesquiera contratos distintos de la compraventa», sino que exige una verdadera transmisión; y, como se ha concluido en párrafos anteriores, la extinción de comunidad no lo es, por lo que se excluiría el derecho de

adquisición preferente en favor del arrendatario. Por lo demás, cabe recordar otra idea básica y reiterada por este Centro Directivo, cual es la interpretación y aplicación restrictiva de los derechos de adquisición preferente.

II.A.131. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de San Cugat del Vallès nº 2.

PUBLICIDAD FORMAL: CONSIGNACIÓN DEL PRECIO DE LAS TRANSMISIONES.

Se recuerda que con carácter general no es posible la consignación en la publicidad formal del precio de las transmsiones.

Con carácter previo debemos recordar (cfr. Resoluciones de 6 de noviembre y 11 de diciembre de 2017 y 14 marzo de 2019, entre otras), que con arreglo a lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.

En el supuesto de este expediente, el registrador estima suficientemente acreditada tanto la finalidad perseguida con la solicitud de publicidad como el interés legítimo del solicitante para obtener la información sobre el estado actual de la finca en el Registro, pero a su juicio, no se reúnen los requisitos para que en la certificación expedida se incluya el precio de la segunda transmisión.

Como regla general, el registrador, como responsable del Registro y en el ejercicio de su función pública, controla la finalidad, contenido y uso del tratamiento de los datos personales, debiendo decidir, caso por caso, si procede incluir el precio de la transmisión de un inmueble en la publicidad registral. Así serían supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad y que son aplicables a la luz de la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, 3/2018 de 5 de diciembre: a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter «tráfico jurídico inmobiliario», puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende. En el caso de la segunda transmisión el precio de venta refleja un dato sensible, como es la capacidad económica de los compradores, que no puede incluirse en ninguna de las excepciones a la normativa de protección de datos

antes citadas. El anuncio de posibles acciones judiciales no es motivo suficiente para enervar el derecho a la protección de datos de carácter personal.

II.A.132. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Ferrol.

CONDICIÓN RESOLUTORIA: DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO APLAZADO.

Se debe aplicar las normas sobre imputación de pagos para determinar la parte de precio ya satisfecho a cada una de las fincas, y así determinar el precio aplazo por el que queda afecta cada una.

Es doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 28 febrero 1994) que cuando al impago del precio aplazado de varias fincas vendidas se liga la facultad resolutoria del contrato por la parte vendedora, tal pacto no es inscribible sin distribuir o determinar cuál es parte del precio pendiente del que ha de responder cada una de las fincas vendidas, pues la exigencia del artículo 11 de la Ley Hipotecaria, como una manifestación del conocido como principio de determinación, consecuencia a su vez del de especialidad que la llevanza del Registro por fincas impone, no deja lugar a dudas sobre su necesidad.

En el presente caso se fija en el mismo acto el precio concreto que se atribuye a cada una de las tres fincas vendidas, y, al no imputarse la cantidad anticipada a cuenta del precio cuyo pago es aplazado, habrán de aplicarse las normas del Código Civil relativas a la imputación de pagos (cfr. artículo 1172, 1173 y 1174 del Código Civil y la Resolución de este Centro Directivo de 12 de mayo de 2011). Por ello, el registrador debe aplicar el criterio legal de imputación establecido en el artículo 1174 del Código Civil para reflejar en el asiento registral la distribución del precio cuyo pago es aplazado entre las tres fincas vendidas (respectivamente, 32.000, 24.000 y 24.000 euros).

II.A.133. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2022).

Registro de Madrid nº 16.

CONCESIONES ADMINISTRATIVAS: FORMA DE INSCRIPCIÓN.

Cabe la inscripción de una concesión como bien inmueble o la afectación de fincas a una concesión, pero es necesario presentar el título concesional correspondiente.

El artículo 334 del Código Civil en su apartado décimo califica como bienes inmuebles «las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles». La posibilidad de inscribir la concesión administrativa como bien inmueble, en sí misma considerada, viene prevista en el artículo 31 del Reglamento Hipotecario al determinar que «las concesiones administrativas que afecten o recaigan sobre bienes inmuebles, se inscribirán a favor del concesionario con la extensión y condiciones que resulten del título correspon-

diente».

Como resulta del precepto, deben afectar o recaer sobre bienes inmuebles, por lo que se excluyen las concesiones de servicios públicos, que se califican en el artículo 336 del Código Civil como bienes muebles. Así lo afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 16 de septiembre de 2021. No obstante -como aclaró la resolución de 5 de enero de 2022- nada impide, la constancia registral de la afectación de determinados inmuebles a una concesión de servicio público, dada la transcendencia real de la afectación.

No necesariamente los bienes afectos a una concesión son bienes demaniales públicos. El dato de la afectación carece de virtualidad suficiente para prejuzgar la titularidad pública de un bien. Las concesiones administrativas son por tanto inscribibles en el Registro de la propiedad, como verdaderos inmuebles que son (artículo 334 del Código Civil), al igual que los derechos reales constituidos sobre las mismas. En esto se diferencian de las meras autorizaciones administrativas para la utilización de bienes demaniales, que sólo serán inscribibles en el Registro de la Propiedad cuando la autorización atribuya un derecho de aprovechamiento especial sobre dichos bienes de dominio público.

Ahora bien, en este caso, la mera aportación de la orden de la orden 1689/2020, de 20 de julio, de la Consejería de Educación y Juventud de la Comunidad de Madrid, no es suficiente para motivar la práctica de una inscripción de concesión administrativa en el Registro de la propiedad, pues no se acompaña título concesional alguno. Una vez que se formalice el título inscribible, e identificados los inmuebles que, en su caso, quedan afectos (con expresión, si son bienes inscritos, de las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria para la descripción de la finca ex artículo 9 de la Ley Hipotecaria) podrá calificarse el alcance y contenido de la concesión administrativa cuya inscripción se pretende.

Finalmente debe confirmarse la exigencia de que previamente a la calificación e inscripción (conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria) deba acreditarse el pago, no sujeción o exención de los impuestos que graven la concesión, como es el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (véase artículo 7.1. del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados).

II.A.134. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 4 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2022).

Registro de Oliva.

BIENES PRIVATIVOS: DETERMINACIÓN DE CUÁNDO UN BIEN ES PRIVATIVO.

La determinación del carácter privativo de un bien puede hacerse por estas tres vías: Primera. Justificar indubitadamente el carácter privativo del bien.. Segunda. Que un cónyuge confiese el hecho del carácter privativo de la contraprestación con la que se adquirió el bien por el otro cónyuge. Tercera. Que los cónyuges celebren un negocio jurídico de atribución de carácter privativo.

La sociedad legal de gananciales constituye un régimen económico-matrimonial, de tipo comunitario, que se articula en torno al postulado según el cual se hacen comunes las ganancias obtenidas y que atribuye carácter consorcial o ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso con cargo al acervo común, constante su vigencia. Esta última idea expresa lo que se conoce como el llamado principio de subrogación real, enunciado con carácter general en los artículos 1347.3.o del Código Civil. La regulación que del régimen económico-matrimonial contiene el Código Civil se caracteriza por un marcado principio de libertad. El propio artículo 1.355 –al permitir que los cónyuges atribuyan carácter ganancial a los bienes que adquieran a título oneroso durante el matrimonio, con independencia de cuál sea la procedencia y la forma y plazos de satisfacción del precio o contraprestación– se encuadra dentro de ese amplio reconocimiento de la autonomía privada, y constituye una manifestación más del principio de libertad de pactos que se hace patente en el mencionado artículo 1.323. Precisamente la aplicación de este principio hace posible también que, aun cuando no concurran los presupuestos de la norma del artículo 1.355, los cónyuges atribuyan la condición de gananciales a bienes que fueran privativos.

Este centro directivo ha admitido que los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos y siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (cfr. Resoluciones de 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 de 2021). Como puso de relieve este centro en Resolución de 30 de julio de 2018, el pacto de privatividad siempre será admisible si bien será necesaria su causalización, tanto en los supuestos en que sea previa o simultánea a la adquisición, como en los casos en que sea posterior, sin que ello signifique que haya que acudir a contratos de compraventa o donación entre cónyuges. Ahora bien, como se indicó en la referida Resolución de 22 de junio de 2006, dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos. En este sentido, se ha considerado suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura.

De acuerdo con lo hasta aquí expuesto son perfectamente lícitas las siguientes opciones en relación con la sociedad de gananciales, y la situación jurídica de los bienes privativos, en lo que se refiere al ámbito registral: Primera. Justificar indubitadamente el carácter privativo del bien. Si el bien es fungible, como ocurre con el dinero, dicha justificación debe realizarse siempre mediante prueba documental pública. Segunda. Que un cónyuge confiese el hecho del carácter privativo de la contraprestación con la que se adquirió el bien por el otro cónyuge, con lo que se sujeta al régimen especial de los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario. Tercera. Que los cónyuges celebren un negocio jurídico de atribución de carácter privativo, pero dejando claramente expresada la causa onerosa o gratuita de dicho negocio.

II. B.
PEDRO ÁVILA NAVARRO

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022).

PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RECTIFICACIÓN DE UNA COMUNIDAD DE HECHO NO INSCRITA

La Dirección confirma la denegación de una rectificación de fincas integrantes al parecer de una comunidad entre varias fincas registrales, porque no consta inscrita como tal, sino que se trata de una comunidad de hecho; «para que sea una comunidad en sentido estricto o formal, es necesario que así resulte del título constitutivo de la propiedad horizontal»; y ha de acordarse la rectificación «por la junta de propietarios, con el voto favorable y unánime de todos ellos, al suponer una modificación del título que requiere de unanimidad (art. 17.6 LPH). [...] Las comunidades de facto, que no en sentido estricto o formal, pueden legalizar sus libros, pero sin beneficiarse de los efectos del sistema registral, de suerte que no gozarán de los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad y fe pública registral» (ver R. 08.08.2014, R. 14.04.2015 y R. 02.07.2021)».

R. 01.06.2022 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes - 2) (BOE 29.06.2022).

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022).

PROPIEDAD HORIZONTAL: EXTINCIÓN DE LA MULTIPROPIEDAD DE UNO DE LOS DEPARTAMENTOS

Se trata de una escritura en la que el Ayuntamiento, como titular registral único de una finca incluida en una «supracomunidad en propiedad horizontal» extingue el régimen de multipropiedad por cuotas indivisas bajo el que se encuentra la finca de su titularidad. La Dirección estima procedente la inscripción, considerando que, puesto que los estatutos de la «supracomunidad» permiten extinguir la multipropiedad por acuerdo unánime de los titulares de las distintas cuotas de una entidad, «con mayor razón será admisible una decisión en el mismo sentido adoptada por el propietario único de la finca; [...] sin olvidar que ese departamento sigue estando plenamente incardinado en la supracomunidad (con las obligaciones de todo orden que de ello se deriven), pues tan solo ha quedado desligado respecto del régimen derivado de la propiedad por periodos referible a la subcomunidad (una parte o fase del complejo) de la que forman parte las viviendas sometidas a dicho régimen especial».

R. 01.06.2022 (Ayuntamiento de Denia, contra Registro de la Propiedad de Denia-2) (BOE 29.06.2022).

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022).

RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO

TÍTULO INSCRIBIBLE: COMO REGLA GENERAL NO PUEDE INSCRIBIRSE UNA INSTANCIA PRIVADA

TÍTULO INSCRIBIBLE: LA INSTANCIA AL REGISTRADOR HA DE TENER LA FIRMA LEGITIMADA O RATIFICARSE ANTE ÉL

Se presenta en el Registro una instancia privada en la que se solicita la cancelación de un asiento registral que, a juicio del recurrente, no debió practicarse por falta de determinados trámites que él estima necesarios. La Dirección confirma, por una parte, que no procede el recurso contra asientos practicados, pues es «materia reservada al poder judicial conforme las previsiones contenidas en el art. 1.3 LH». y por otra, que, «a los efectos de su calificación y, en su caso, inscripción en el Registro, los documentos que se aporten han de ser públicos (art. 3 LH), y en los excepcionales casos en los que se admite un documento privado, la firma del solicitante ha de estar legitimada notarialmente o bien ratificada ante el registrador oportuno a efectos de dotar de autenticidad al documento» (cita las R. 28.03.2011, R. 06.10.2011, R. 10.08.2020 y R. 29.11.2019).

R. 01.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chinchón) (BOE 29.06.2022).

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PARA EL EMBARGO ADMINISTRATIVO ES NECESARIO QUE SE SOLCITIE A LA VEZ CERTIFICACIÓN DE CARGAS

Para practicar una anotación preventiva de ampliación de embargo en un procedimiento administrativo es necesario que en el mandamiento se solicite además certificación de dominio y cargas, conforme al art. 84 RD. 939/29.07.2005, Reglamento General de Recaudación; no cabe hablar de dos momentos o fases, pues solo se contempla reglamentariamente la práctica simultánea de dos asientos: la propia anotación y la nota marginal de expedición de la certificación.

R. 01.06.2022 (Diputación Provincial de Alicante contra Registro de la Propiedad de Elche-1) (BOE 29.06.2022).

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: PROCEDE EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH CUANDO HAY DUDAS DE SUPERPOSICIÓN DE FINCAS

Mediante instancia se solicita que se inscriba la representación gráfica catastral de una finca. «El registrador suspende la inscripción señalando que la misma

interesada había promovido anteriormente para la misma finca la inscripción de una representación gráfica alternativa, la cual fue suspendida porque un interesado notificado aportó un plano de delimitación de su propia parcela que suponía la superposición de ambas representaciones gráficas», y ahora considera acreditado que sigue habiendo superposición y posible invasión de fincas colindantes. La Dirección reitera detalladamente su doctrina sobre los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas (ver R. 05.04.2022) y sobre los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación (ver R. 04.11.2021); en este caso, no hay invasión de representaciones catastrales colindantes, «los reparos del registrador se ciñen a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, pero sin georreferenciación inscrita» (que habría gozado de prioridad); y, «cuando de la calificación registral de la representación gráfica pretendida sí pudiera resultar afectada alguna finca colindante, es claro que resulta ineludible la tramitación del citado procedimiento del art. 199 LH, [...] sin que sea correcto rescatar y hacer valer de oficio por el registrador pasados escritos de alegaciones presentados en procedimientos anteriores ya concluidos».

R. 01.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca - 10) (BOE 29.06.2022).

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022).

CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN INSUFICIENTE

CALIFICACIÓN REGISTRAL: LA NOTA DE CALIFICACIÓN, NO EL INFORME, DEBE CONTENER LA MOTIVACIÓN ÍNTEGRA

El registrador deniega una anotación preventiva de embargo porque «no aparece la finca inscrita a favor de la persona contra la que se sigue el procedimiento»; en el informe posterior al recurso aclara que «únicamente, consta inscrita una finca a nombre de la demandada sin referencia catastral, ni número de gobierno». La Dirección estima el recurso, «pues la insuficiente motivación de la nota de calificación ha llevado a la recurrente a fundar su recurso en la no coincidencia de la persona del demandado y no en la indubitada identificación de la finca embargada». Y reitera su doctrina sobre la calificación registral, especialmente en un triple sentido: 1. Es necesario que «al consignarse los defectos que, a su juicio [del registrador], 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» (cfr. art. 19 bis LH; y cita varias resoluciones; la última, R. 04.11.2021). 2. «Es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse» (R. 20.07.2012). 3.«El momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (art. 19 bis LH) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe» (R. 18.02.2021).

R. 02.06.2022 (Movimientos y Afirmados Doyca, SL., contra Registro de la

Propiedad de Llerena) (BOE 29.06.2022).

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022).

OBRA NUEVA: NO PUEDE DECLARARSE SOBRE UNA PARTE INDIVISA DE LA FINCA

Confirma la denegación de la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva sobre una parcela de terreno que se describe y que, según se expresa, «se identifica» con una participación indivisa de determinada finca; porque «la cuota indivisa perteneciente a los otorgantes no conlleva el uso individualizado de ninguna parcela, ni está inscrita en el Registro la comunidad funcional que se relaciona en la escritura calificada» (cita otras resoluciones; entre ellas R. 12.01.2015 y R. 29.03.2017).

R. 06.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Marchena) (BOE 29.06.2022).

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: DERECHO TRANSITORIO SOBRE LA ANOTACIÓN PRORROGADA

En instancia privada se solicita la cancelación de una anotación preventiva de embargo en aplicación del art. 210.1.8 LH; la anotación se había tomado en virtud de juicio ejecutivo 363/1989, prorrogada en marzo de 2000, y con nota de expedición de certificación de dominio y cargas de 2006. La registradora suspende la cancelación al tratarse de una anotación prorrogada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, resultando la expedición de la certificación en fecha 21 de marzo de 2006. La Dirección, en la línea de la R. 30.03.2021, reitera que la anotación preventiva de embargo, aun anterior a la L. 1/2000, «encaja sin dificultad en la expresión cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales que utiliza el art. 210.1.8 LH [para prever la cancelación por caducidad cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento]; por ello, en caso de haber transcurrido el plazo previsto en el citado precepto, contado desde el último asiento practicado en relación con el procedimiento en el que se reclama la deuda (en este caso, la nota marginal de expedición de certificación de cargas), debiera accederse a la cancelación pretendida»; en este caso, la fecha de esa nota marginal «es el dies a quo para el cómputo del plazo previsto en el art. 210.1.8 LH [20 años...], al tratarse, de manera indubitada, del último asiento practicado en relación con el procedimiento que se reclama la deuda, sin distinguir la norma respecto del carácter principal o accesorio que debiera revestir el mismo conforme propone la recurrente».

R. 07.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chiclana de la

Frontera - 1) (BOE 29.06.2022).

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022).

BIENES GANANCIALES: CIRCUNSTANCIAS NECESARIAS EN LA DISPOSICIÓN DE BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN

Se trata de una escritura de compraventa de una finca otorgada por titular que la tiene inscrita con carácter privativo por confesión de su cónyuge sobre la privatividad del precio. «La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, al no constar los datos de identificación del cónyuge de la vendedora, no puede deducirse de la escritura si dicha persona continúa casada con el mismo esposo, ni si el esposo confesante continúa vivo, y por ello no puede descartarse que la disposición requiera el consentimiento de los herederos forzosos del confesante» (ver arts. 1324 C.c., 95.4 RH y 159.3 RN). La Dirección confirma que, «dada la relevancia que respecto del acto dispositivo formalizado en la escritura calificada tiene el hecho de que la disponente siga casada con el confesante o el hecho de que, encontrándose actualmente casada con otra persona, hubiera fallecido aquél con herederos forzosos (que, conforme al art. 95.4 RH, deban consentir la disposición), el notario autorizante debe recoger en tal instrumento público la manifestación de aquélla sobre tales extremos».

R. 07.06.2022 (Notario Carlos-Sebastián Lapido Alonso contra Registro de la Propiedad de Negreira) (BOE 29.06.2022).

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO 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 las R. 10.03.2022 y R. 16.03.2022. En este caso, se presenta en el Registro una escritura de compraventa de dos fincas otorgada por el administrador de la sociedad vendedora; unos días después, aún vigente el asiento de presentación, se presenta mandamiento del Juzgado de Instrucción que ordena la anotación de prohibición disponer de tales fincas, en procedimiento criminal por falsedad documental, estafa y blanqueo de capitales, en el que figuran como investigados el administrador otorgante y algunos titulares anteriores. El registrador deniega la inscripción de la compraventa, conforme al 432.1.d RH. La Dirección confirma la negativa, y observa que el mandamiento «no sólo expresamente ordena la prohibición de disponer de los inmuebles en cuestión, sino que además puede poner en entredicho la propia validez de la transmisión formalizada»; y añade que «tampoco la doctrina relativa a la eficacia preferente de las transmisiones anteriores a las prohibiciones de disponer es aplicable en este caso, pues no se trata de un procedimiento civil, sino penal, donde prevalece el componente de orden público de las medidas cautelares adoptadas».

R. 07.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Altea) (BOE 29.06.2022).

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022).

HERENCIA: LA VALIDEZ DEL TESTAMENTO PROTOCOLIZADO SIN FIRMA DEBE SER APRECIADA O NEGADA POR LOS TRIBUNALES

Se trata de una escritura de herencia otorgada siguiendo un testamento del causante de 2008; del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad resulta la existencia de otro testamento otorgado en 2010 por sí y ante sí por el propio testador, que era notario; pero, según la notaria archivera del protocolo, ese «testamento» posterior no aparece firmado, como tampoco la nota de remisión del parte al Decanato, y sus folios, aunque están numerados y foliados, no tienen reflejo electrónico; por todo ello, los otorgantes de la herencia consideran nulo o inexistente el segundo testamento y se atienen al de 2008. Según la Dirección, «no cabe deducir sin más la nulidad del testamento, en perjuicio de quien tenga atribuidos derechos; [...] concurren circunstancias que podrían sostener su validez, tales como su inclusión en el protocolo con su número y la constancia de este testamento en el Registro General de Actos de Última Voluntad, al que se accede por parte remitido por el notario autorizante –firmado física o electrónicamente según la época de autorización–. En consecuencia, la falta de la firma en la matriz puede deberse a un olvido, cuya trascendencia solo podrá ser determinada por los tribunales de justicia atendiendo a las circunstancias concretas».

R. 31.05.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-1) (BOE 06.07.2022).

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022).

SEPARACIÓN Y DIVORCIO: POSIBILIDAD DE NEGOCIOS COMPLEJOS EN EL CONVENIO REGULADOR

Se trata de una sentencia en procedimiento de separación, que aprueba el convenio regulador en el que se reconoce la propiedad de ambos cónyuges por mitades indivisas sobre unas fincas propiedad actual de la esposa. La registradora entiende que hay una transmisión inmobiliaria entre los cónyuges en la que no se justifican las deudas que podrían motivar ese reconocimiento de dominio. Pero la Dirección entiende suficiente la causa del negocio, porque «la transmisión de la propiedad de la mitad indivisa de las fincas referidas al esposo se contempla como compensación por sus aportaciones dinerarias para la compraventa de aquéllas y por el hecho de que la esposa no ha aportado ingresos al sostenimiento de las cargas del matrimonio desde el año 1992, así como por el compromiso del esposo respecto del pago de los préstamos hipotecarios, [...] alimentos de los hijos, etc.)»; es «un negocio jurídico complejo, de carácter familiar y oneroso».

R. 08.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-12)

(BOE 06.07.2022).

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022).

PROHIBICIÓN DE DISPONER: INTERPRETACIÓN DE LA IMPUESTA A DONATARIOS

En su día, el titular de la finca donó el usufructo a su esposa y la nuda propiedad a los hijos, con cláusula en la que «impone a los donatarios prohibición de disponer por actos ínter vivos durante la vida de aquel y de su esposa, salvo autorización expresa del propio donante y de su esposa...». Ahora se presenta escritura en la que la esposa transmite el usufructo. La registradora suspende la inscripción «en tanto no conste el consentimiento del donante o se acredite su fallecimiento». Lo que la Dirección confirma, puesto que «la prohibición de disponer se impuso por el donante con relación no sólo a la nuda propiedad, sino también con relación al usufructo donado».

R. 08.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albaida) (BOE 06.07.2022).

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022).

INMATRICULACIÓN: DUDAS FUNDADAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA CON OTRA YA INMATRICULADA

Se pretende la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH. «La registradora suspende la inmatriculación, por tener dudas sobre la posible inclusión de la finca a inmatricular en otra finca mayor ya inscrita. Según la Dirección, «las dudas de la registradora están bien fundamentadas, pues alega una posible doble inmatriculación, teniendo presente que los dos caminos que constituyen los lindes de la finca y de la parcela forman un ángulo, dentro del cual puede estar incluida la finca que se pretende inmatricular» (cita como referidas a casos similares las R. 26.10.2021, R. 06.05.2021, R. 05.12.2018 y R. 22.10.2020); por lo que desestima el recurso, sin perjuicio de que el interesado use «otro medio inmatriculador, que presenta mayores garantías, como puede ser el expediente regulado en el art. 203 LH».

R. 08.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corralejo) (BOE 06.07.2022).

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PARA EL EMBARGO ADMINISTRATIVO ES NECESARIO QUE SE SOLCITIE A LA VEZ CERTIFICACIÓN DE CARGAS

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 01.06.2022.

R. 08.06.2022 (Diputación Provincial de Alicante contra Registro de la Propiedad de Novelda) (BOE 06.07.2022).

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022).

HERENCIA: LA LEGÍTIMA ES «PARS BONORUM» Y EL LEGITIMARIO DEBE INTERVENIR EN LA PARTICIÓN

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 26.01.2022; y cita la S. 08.03.1989). Esta vez, en un caso de Derecho común, en una partición en la que no han intervenido dos nietos que son legitimarios por premoriencia de su madre.

R. 09.06.2022 (Notario Andrés-María Sánchez Galainena contra Registro de la Propiedad de Cáceres-1) (BOE 06.07.2022).

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022).

CANCELACIÓN: REQUISITOS PARA LA CANCELACIÓN DE DERECHOS POR PRESCRIPCIÓN

«Debe decidirse en este expediente si se puede o no cancelar, por prescripción, un derecho a elevar una nueva planta constituido sobre un edificio, en el que hay una finca de propiedad de la solicitante, 'habida cuenta de que no se ha ejercitado el mismo en el plazo oportuno para ello, entendiendo esta parte que el mismo se encuentra prescrito'. El registrador deniega la cancelación, pues entiende que debe la interesada, bien recabar el consentimiento del titular del derecho cuya cancelación solicita (o sus causahabientes), o bien instar el correspondiente procedimiento judicial». La Dirección lo confirma: en primer lugar, por exigencia del art. 82, pfos. 1 a 4, LH; después, porque la posible prescripción, como regla general, no puede ser apreciada sino por vía judicial (ver R. 06.07.2013); y finalmente, porque, aunque se entendiera aplicable la cancelación directa del art. 210.1.8 LH, que alega la recurrente, ese precepto se basa en el transcurso de cinco años desde el término de ejercicio, y el derecho que se solicita cancelar no tenía señalado plazo de ejercicio (ver R. 26.10.2007).

R. 09.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Águilas) (BOE 06.07.2022).

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022).

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NECESIDAD DE LICENCIA MUNICIPAL DE GEORREFERENCIACIÓN DE PARCELAS RESULTANTES

Se declaran necesarias la licencia de segregación o, en su caso, la declaración municipal de su innecesariedad (art. 26.2 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), y la aportación de la correspondiente georreferenciación de todas las parcelas resultantes (art. 9 LH). Sin que sirva para excusarlas el que la segregación se haya hecho en la misma escritura que protocoliza un proyecto de compensación (de forma independiente al proyecto), cuya aprobación definitiva no amparaba la indicada segregación. Y sin que la licencia se pueda entender concedida por silencio positivo cuando se trata de actos administrativos que pudieran provocar la adquisición de facultades contrarias a la ordenación urbanística –cfr. art. 11.3 RDLeg. 7/2015 y S. 28.01.2009). En el caso concreto no solo no constaba el silencio, sino que «el propio Ayuntamiento ha puesto de manifiesto la ilegalidad de las segregaciones pretendidas mediante escrito aportado en trámite de alegaciones».

R. 09.06.2022 (Junta de Compensación contra Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana) (BOE 06.07.2022).

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE10 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO DE 2022).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: EL ADQUIRENTE EN LA EJECUCIÓN ES TERCERO PROTEGIDO FRENTE A RECLAMACIONES POSTERIORES SOBRE LA HIPOTECA

Recae una resolución judicial que pone fin a un incidente de oposición al procedimiento de ejecución hipotecaria declarando el carácter abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado del crédito garantizado; y se presenta en el Registro mandamiento judicial que ordena la cancelación de los asientos registrales practicados como consecuencia de la ejecución de la misma hipoteca. Pero la resolución «se dicta cuando la finca está ya inscrita a favor de los adjudicatarios no ejecutantes en virtud del testimonio del decreto de adjudicación; por tanto, se trata no solo de propietarios que han adquirido su derecho desde la expedición del testimonio del decreto de adjudicación, sino de titulares protegidos por la eficacia del Registro de la Propiedad» (art. 34 LH). El criterio de mantener la adquisición de los terceros en conforme también con S. TJUE 17.05.2022, de la que «parece claro que en un incidente en el que se enjuicia el carácter abusivo de alguna cláusula del préstamo garantizado con hipoteca, si este se resuelve después de que la propiedad de la finca ejecutada se haya transmitido a un tercero como consecuencia de dicha ejecución, solo se podrá acordar la reparación al deudor, en el juicio que corresponda (art. 698 LEC), de las consecuencias económicas que la aplicación de una cláusula abusiva le hayan ocasionado, pero no podrá verse afectada la titularidad transmitida a favor del tercero, especialmente si este está además protegido por la fuerza del Registro de la Propiedad».

R. 10.06.2022 (De Pablo y Arabí, S.L., Maroalpat, S.L. e Ibérica de Control y Certificaciones de Obras, S.L., contra Registro de la Propiedad de Barcelona-20) (BOE 06.07.2022).

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 06 DE JULIO

DE 2022).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH NO ES ADMISIBLE PARA INMATRICULAR FINCAS NO INMATRICULADAS

INMATRICULACIÓN: EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH NO ES ADMISIBLE PARA INMATRICULAR FINCAS NO INMATRICULADAS

Estima no fundadas las dudas del registrador para el expediente del art. 199 LH, pues «no resulta alusión alguna a que la georreferenciación pretendida coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, ni a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, ni a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria»; sino que las dudas están basadas en «la absoluta disparidad entre la descripción registral de las fincas afectadas y la nueva descripción que de cada una de ellas se hace ahora». Y dice la Dirección que este procedimiento del art. 199 LH «puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificados para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación [...] Antes a la inversa, precisamente el procedimiento del art. 199 LH tiene por objeto, tras los trámites, notificaciones, alegaciones y calificación registral final, decidir si procede o no la inscripción de tales rectificaciones descriptivas».

En cambio, confirma que no es admisible la iniciación del procedimiento del art. 199 LH (como se pretende para una de las fincas) para obtener la inmatriculación georreferenciada de fincas no inmatriculadas, sino para obtener la inscripción de la georreferenciación correspondiente a fincas previamente inmatriculadas.

R. 10.06.2022 (Ñyza, SA, contra Registro de la Propiedad de Alicante-4) (BOE 06.07.2022).)

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2022. (BOE 07 DE JULIO DE 2022).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO PUEDEN RECLAMARSE CANTIDADES MAYORES QUE LAS GARANTIZADAS

Confirma la denegación de inscripción de una ejecución hipotecaria judicial en la que se han computado intereses de demora por mayor cantidad que la asegurada por ese concepto (al añadir a la reclamación inicial los devengados durante la

tramitación): «Dado que existen cargas posteriores a la hipoteca ejecutada que se reflejaron oportunamente en la certificación de dominio y cargas expedida conforme al art. 688 LEC, debe constar con absoluta claridad que dicha cantidad ha quedado depositada a disposición de esos titulares de cargas posteriores (arts. 692 LEC y 132 LH)».

R. 13.06.2022 (Banco Santander, SA, contra Registro de la Propiedad de Valladolid-5) (BOE 07.07.2022).

Cita la S. 05.06.2020.

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2022. (BOE 07 DE JULIO DE 2022).

HIPOTECA: CANCELACIÓN: DIFERENCIAS ENTRE HIPOTECA POR CUENTA CORRIENTE DE CRÉDITO E HIPOTECA FLOTANTE

Presentada una instancia en la que se solicita, conforme al art. 82.2 LH, la cancelación por caducidad de una inscripción de hipoteca, el Registro deniega la cancelación por tres motivos: 1. La hipoteca se encuentra en ejecución, según nota del art. 688 LEC, por lo que, según ese precepto, no puede cancelarse mientras no se cancele esa nota marginal por el Juzgado que la ordenó. Lo que la Dirección confirma, sin que pueda discutirse en el recurso si no se debió expedir la certificación de dominio y cargas (art. 326 LH). 2. «No ha transcurrido el plazo de caducidad o extinción legal a que se refiere el art. 82.5 LH, esto es, el plazo de prescripción de la acción hipotecaria, dado que la registradora considera que se trata de una hipoteca de máximo en garantía de una cuenta corriente de crédito». Pero la Dirección entiende que no es tal, sino una hipoteca de máximo de las denominadas flotantes del art. 153 bis LH, en la que no aparece una cuenta corriente novatoria, sino meramente instrumental, y en la que aparece en cambio un plazo de duración de la hipoteca que es independiente del de las obligaciones garantizadas, y cuyo transcurso determina la extinción de la hipoteca y la posibilidad de su cancelación, conforme al art. 82.2 LH (y no 82.5). 3. «El solicitante no es titular registral de ningún derecho sobre la finca hipotecada, alegando ser solo el propietario de la misma en virtud de contrato privado de compra...». Pero dice la Dirección que, aunque el art. 82.5 LH, para la cancelación por el transcurso del plazo de prescripción, impone que la solicitud se haga por el titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, en el caso del art. 82.2 LH, de extinción por declaración de la ley o del título inscrito (como en el del art. 210.1.8 LH, por 5 años desde el vencimiento del plazo de ejercicio), «la cancelación de su asiento registral podrá ser solicitada por cualquier interesado».

R. 13.06.2022 (Complejo Alimentario Madrid Norte, S.A., contra Registro de la Propiedad de San Agustín de Guadalix) (BOE 07.07.2022).

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2022. (BOE 07 DE JULIO DE 2022).

DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

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

Se trata de una sentencia dictada en juicio declarativo ordinario en la que se declara el dominio de una finca y se declara la nulidad parcial de algunos asientos registrales. La Dirección confirma los defectos señalados por la registradora y recurridos: 1. Falta de notificación al acreedor hipotecario posterior (ver art. 20 LH y S.TS 21.10.2013 y S. TC 266/14.12.2015); ciertamente, «si la acción entablada no fuera más allá del ejercicio de una acción declarativa, no sería necesaria la notificación al acreedor hipotecario para la procedencia de la inscripción de la sentencia, pues ésta en nada pondría en cuestión su derecho inscrito» (podría cancelarse el dominio y mantener la hipoteca); pero la sentencia no se limita a resolver una acción declarativa de propiedad, sino que también se decreta la nulidad parcial de determinados asientos cuya cancelación afectaría a la descripción de la finca y, por tanto, a la hipoteca. 2. «No consta demandado el titular registral de la finca, debiendo acreditarse, en su caso, el fallecimiento del mismo». No se admite la subsanación del defecto dentro del recurso (art. 326 LH), «sin perjuicio de la posibilidad de presentar en el Registro la documentación ahora aportada, que será objeto de nueva calificación».

R. 14.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Hoyos) (BOE 07.07.2022).

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2022. (BOE 07 DE JULIO DE 2022).

VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL: DUDAS SOBRE LA DESCALIFICACIÓN DE UNA FINCA

Se rechaza la toma de razón en el Registro de la circunstancia de que una finca ha sido objeto de descalificación como vivienda de protección oficial, porque la certificación administrativa presentada para ello se refiere a un determinado expediente, mientras que la finca total fue objeto de dos expedientes, correspondientes a dos fases de construcción, y el elemento concreto del que se solicita la inscripción parece corresponder al otro expediente.

R. 14.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana) (BOE 07.07.2022).

Sin interés fuera del caso concreto.

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2022. (BOE 07 DE JULIO DE 2022).

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: LA INSCRIPCIÓN DE LA HERENCIA REQUIERE PREVIA INSCRIPCIÓN EN FAVOR DEL CAUSANTE

El primer causante murió bajo testamento en el que instituía heredera a su esposa, sin que conste haberse otorgado ninguna adjudicación de herencia; la esposa murió más tarde bajo testamento en el que instituía herederos a varios sobrinos.

Ahora, una sobrina presenta instancia en la que solicita la inscripción en su favor de una finca que dice haber sido adquirida por su tía por adjudicación resultante de la liquidación de su sociedad conyugal y que los sobrinos coherederos le adjudicaron en escritura pública (en la que el notario advertía de la falta de título). La Dirección confirma la necesidad de presentar el correspondiente título mediante el cual se pueda extender la inscripción correspondiente en favor de la testadora (art. 20 LH), «pues para reanudar el tracto (aun cuando sea en su modalidad de tracto abreviado), deben presentarse todos los títulos intermedios y, en su defecto, acudir a los procedimientos especiales para la correspondiente reanudación».

R. 15.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vigo-3) (BOE 07.07.2022).

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2022. (BOE 07 DE JULIO 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 trataba de la inscripción practicada a favor de una heredera con sustitución fideicomisaria que, según la recurrente, no era tal, sino vulgar. La Dirección avala esa interpretación, pero dice que lo cierto es que se ha generado una expectativa a favor de supuesta heredera fideicomisaria, por lo que se hace necesaria su intervención para la subsanación y rectificación de la inscripción, o, en su defecto, una resolución judicial (art. 40 LH).

R. 15.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-25) (BOE 07.07.2022).

Como la Dirección entiende que la cláusula testamentaria no era de sustitución fideicomisaria, «estima parcialmente el recurso en cuanto a la interpretación de la disposición testamentaria»; estimación parcial que no sirve de mucho a la recurrente, salvo en el sentido de considerar que hubo un error de concepto e invitar a su rectificación por la vía del art. 217 LH, sin necesidad de consentimiento de la supuesta fideicomisaria si el error «resulta claramente» de la inscripción.

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2022. (BOE 07 DE JULIO DE 2022).

REANUDACIÓN DEL TRACTO: INSCRIPCIÓN SEPARADA DEL ACTA NOTARIAL DE REANUDACIÓN Y DE LA RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: INSCRIPCIÓN SEPARADA DEL ACTA NOTARIAL DE REANUDACIÓN Y DE LA RECTIFICACIÓN DE DESCRIPCIÓN

Se trata de un acta notarial de reanudación del tracto sucesivo interrumpido de una finca (art. 208 en relación con el 203 LH), cuya inscripción suspende el registrador «por falta de realización de las notificaciones a los colindantes afectados,

ya que la finca cuyo tracto se pretende reanudar contiene también modificaciones descriptivas». La Dirección estima el recurso y dispone la inscripción en cuanto a la reanudación del tracto sucesivo, con la descripción resultante del Registro, y confirma la nota de calificación en cuanto a la inscripción del exceso de cabida, que deberá tramitarse por el expediente del art. 199 o el del art. 201 LH; y señala que la solicitud de inscripción con la descripción actualizada ya implica «una solicitud tácita de tramitación del expediente del art. 199 LH, siendo el registrador quien debe notificar a los colindantes registrales o catastrales que puedan quedar afectados» (Res. Circ. DGRN 03.11.2015).

R. 15.06.2022 (Notario José-María Varela Pastor contra Registro de la Propiedad de La Palma del Condado) (BOE 07.07.2022).

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 20 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PARA EL EMBARGO ADMINISTRATIVO ES NECESARIO QUE SE SOLICITE A LA VEZ CERTIFICACIÓN DE CARGAS

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de la R. 01.06.2022.

R. 20.06.2022 (Diputación Provincial de Alicante contra Registro de la Propiedad de Pedreguer) (BOE 26.07.2022).

R. 21.06.2022 (Diputación Provincial de Alicante, contra Registro de la Propiedad de Elche-4) (BOE 26.07.2022).

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 20 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022).

OBRA NUEVA: DECLARACIÓN POR EL PROPIETARIO QUE SOLO TIENE INSCRITA UNA CUOTA INDIVISA

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva otorgada por quien tiene inscritas 15/16 partes indivisas y manifiesta ser dueño de la restante 1/16 sin título formal que lo acredite. Dice la Dirección que, según su propia doctrina, para la declaración de obra nueva es necesaria la intervención de todos los condueños (art. 397 C.c.; y ver, por ejemplo, la R. 06.06.2022); pero en este caso, no resulta la existencia de ningún otro copropietario, por lo que «no puede oponerse obstáculo alguno a la inscripción de la escritura» aun cuando no se pueda inmatricular esa participación indivisa cuya titularidad no se ha acreditado en los términos legalmente establecidos para ello.

R. 20.06.2022 (Notario Alberto-Enrique Pérez Rodríguez contra Registro de la Propiedad de Estella-Lizarra-1) (BOE 26.07.2022).

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 20 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO 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 en un expediente del art. 199 LH, dada la oposición de un colindante que, si bien no tiene previamente inscrita su georreferenciación, sí su referencia catastral, que corresponde a un inmueble que en la cartografía catastral sí resultaría invadido parcialmente por la georreferenciación pretendida por el promotor. Todo ello, sin perjuicio de que el promotor pueda instar el deslinde (art. 200 LH), incoar un proceso jurisdiccional sobre el mismo objeto (art. 198 LH), acudir a la conciliación ante el registrador, notario o letrado de la administración de justicia (art. 103 bis LH), o a la vía arbitral (cfr. arts. 2 y 13 L. 60/23.12.2003, de Arbitraje).

R. 20.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Mahón) (BOE 26.07.2022).

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 21 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022).

DERECHO DE SUPERFICIE: SU CONSTITUCIÓN NO REQUIERE LICENCIA O AUTORIZACIÓN

Se trata de una escritura de constitución de derecho de superficie para la construcción y explotación de un parque fotovoltaico para la generación de energía eléctrica. «El registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, debe aportarse la correspondiente licencia urbanística y además una autorización administrativa especial, que ha de ir precedida de la correspondiente declaración de impacto ambiental». Pero dice la Dirección que, respecto del derecho de superficie no hay precepto alguno, en la legislación estatal ni en la autonómica, «que imponga la previa obtención de ningún tipo de licencia administrativa como requisito para que los notarios puedan autorizar y los registradores inscribir escrituras en virtud de las cuales se constituya un derecho de superficie, cualquiera que sea el contenido de este. [...] Lo que quedará sujeto a la obtención de las licencias administrativas correspondientes (municipales, y en su caso, autonómicas) serán las obras, edificaciones, y, en definitiva, los usos a que efectivamente vaya a destinarse la finca [...] de acuerdo con la legislación sectorial que resulte aplicable».

R. 21.06.2022 (Notario José-María Varela Pastor contra Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera - 2) (BOE 26.07.2022).

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 21 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022).

RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO

CANCELACIÓN: NO PUEDE PRACTICARSE POR MERO CONSENTIMIENTO FORMAL DEL TITULAR REGISTRAL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de R. 15.11.2021, en un «supuesto de hecho análogo».

R. 21.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Archena) (BOE 26.07.2022).

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 21 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: IMPROCEDENCIA DE DECLARACIÓN DE NULIDAD EN INCIDENTE DE OPOSICIÓN

Se trata de un mandamiento judicial dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria, expedido en ejecución de un auto firme en el que, como consecuencia de haberse declarado nula por usuraria la cláusula de interés remuneratorio, se declara la nulidad radical del préstamo y de la hipoteca, se sobresee el procedimiento de ejecución hipotecaria y se ordena la cancelación de la inscripción de la hipoteca, así como de la nota marginal indicativa de la ejecución.

La Dirección confirma el primer defecto, de «incongruencia del procedimiento utilizado para declarar la nulidad del préstamo por usurario y de la hipoteca inscrita, que ha sido el incidente extraordinario de oposición por la existencia de cláusulas abusivas del préstamo hipotecario»; porque, aunque el art. 1 L. 23.07.1908, sobre nulidad de los contratos de préstamos usurarios, establezca esa nulidad, «la disp. trans. 3 L. 5/15.03.52019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, solo permite reabrir el plazo del incidente de oposición a la ejecución hipotecaria [...] para examinar el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible; pero no para admitir la oposición del ejecutado que se funde en otras causas, ya se encuentren estas o no recogidas en el art. 695 LEC, por lo que desde esta perspectiva sí se puede considerar incongruente el fallo con el procedimiento o cauce habilitado procesalmente».

En cuanto a que «no consta que el titular registral de las hipotecas cuya cancelación se pretende haya sido parte en el procedimiento» (la hipoteca se encuentra inscrita a nombre de un tercero distinto de la entidad acreedora ejecutante), estima el recurso porque «la inscripción de la cesión del crédito hipotecario se produce con posterioridad a la expedición de la certificación de cargas y su constancia registral y del inicio de la ejecución hipotecaria por nota marginal (art. 688 LEC); es decir, el cesionario del crédito hipotecario tuvo conocimiento registral, por el principio de publicidad material, de que su crédito hipotecario se encontraba en ejecución, por lo que a él le incumbía el personarse en el procedimiento e instar la sucesión procesal (cfr. art. 17 LEC)».

R. 21.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes - 2) (BOE 26.07.2022).

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 22 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022).

PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CUÓRUM PARA LAS LIMITACIONES AL ALQUILER TURÍSTICO NO PUEDE EXTENDERSE A OTROS USOS DE LAS VIVIENDAS

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 01.12.2021. En este caso, la cláusula debatida, no adoptada por unanimidad (aunque sí por mayoría de 3/5), restringía el uso de las viviendas al residencial habitual, con prohibición de actividades de «hospedería, apartamento turístico o vivienda de uso turístico»; es exigible, pues, la unanimidad del art. 17.6 LPH, y no admisible la de 3/5 del art. 17.12 LPH.

R. 22.06.2022 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-28) (BOE 26.07.2022).

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 22 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022).

VINCULACIÓN «OB REM»: NECESARIA DISPOSICIÓN CONJUNTA DE LA FINCA PRINCIPAL Y LA VINCULADA

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 22.04.2016, con relación a una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, partición y adjudicación de herencia. Sin embargo estima el recurso, porque «lo que se discute es si, en virtud del principio de especialidad registral, la descripción de la participación en la finca vinculada por titularidad 'ob rem' a la que se transmite, es suficiente y no ofrece duda al registrador para la calificación; y si efectivamente, con esa descripción, se ha producido la adjudicación hereditaria de esa participación de finca vinculada por titularidad 'ob rem'»; y del conjunto de la escritura deduce que ha quedado suficientemente clara la adjudicación de las fincas con sus respectivas vinculaciones.

R. 22.06.2022 (Notario Francisco-Javier López Cano contra Registro de la Propiedad de Sevilla-3) (BOE 26.07.2022).

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 22 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO 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 las R. 10.03.2022, R. 16.03.2022. y R. 07.06.2022. Confirma que «la prohibición de disponer, aun siendo posterior, al estar dictada por juez de lo penal cierra el Registro a todo acto dispositivo, no sólo a actos posteriores, sino también para los otorgados con anterioridad a la práctica de la anotación preventiva».

R. 22.06.2022 (Notario Jaime Rivera Vidal contra Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera) (BOE 26.07.2022).

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO

DE 2022).

PROPIEDAD HORIZONTAL: AUTORIZACIÓN ESTATUTARIA DE DIVISIONES Y AGREGACIONES

Se trata de una escritura de agrupación de fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal en cuyos estatutos «los propietarios del bloque mientras ostenten la propiedad de algunos de los locales o pisos que integran el edificio, se reservan el derecho de proceder a la división de los mismos para formar otros más reducidos e independientes y también aumentarlos por agregación...» (sin autorización de la junta). La Dirección trata los dos defectos señalados por la registradora: 1. Confirma que «la referencia a los propietarios del bloque únicamente puede entenderse, en una interpretación lógica, como los propietarios originales de la división horizontal que se constituye o los promotores de la misma, y no a los propietarios sucesivos adquirentes posteriores». 2. Pero revoca el de que los estatutos autorizan la agregación, pero no incluyen la agrupación: «Como alega el notario recurrente, la redacción de los estatutos data de 1976, mientras que la reforma hipotecaria que innovó los arts. 45 y 48 RH es de 1982».

R. 27.06.2022 (Notario Antonio Chaves Rivas contra Registro de la Propiedad de Málaga-4) (BOE 26.07.2022).

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022).

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: LA SEGREGACIÓN PARA LA CESIÓN DE VIALES REQUIERE LICENCIA ADMINISTRATIVA

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: LA CESIÓN DE VIALES REQUIERE ACEPTACIÓN DEL AYUNTAMIENTO

OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN EN CONSTRUCCIÓN NO REQUIERE LICENCIA

Se trata de «una escritura por la que se formaliza la segregación de una porción de finca urbana y su cesión gratuita con destino a vial a favor del Ayuntamiento, sin que éste comparezca, para proceder a declarar una obra nueva en construcción de vivienda unifamiliar sobre la finca resto. [...] El registrador suspende la inscripción de las operaciones formalizadas en la dicha escritura porque, dado que la licencia del Ayuntamiento aparece condicionada a la cesión de parte del suelo por parte de los promotores de la obra, se precisa acreditar el cumplimiento de la condición o bien la comparecencia del Ayuntamiento a efectos de aceptar esa cesión y dar por cumplida la condición». Dice la Dirección que «la escritura debe considerarse inscribible en cuanto a la declaración de obra nueva en construcción, porque el defecto opuesto por el registrador no es impeditivo de la misma, sin perjuicio de la debida constancia registral y publicidad de la condición urbanística. En cambio, procede confirmar el defecto respecto a la segregación por no resultar acreditada su aprobación administrativa, y en cuanto a la cesión formalizada, por no concurrir la aceptación del Ayuntamiento cesionario».

R. 27.06.2022 (Notario Jaime Rivera Vidal contra Registro de la Propiedad de Benabarre) (BOE 26.07.2022).

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 27 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 201 LH

Se debate «la negativa de la registradora de la propiedad a expedir la certificación prevista en el art. 201 LH [203.3, por remisión] en el inicio del expediente notarial de rectificación de descripción y georreferenciación», porque la inscripción del exceso de cabida solicitado le plantea dudas que imposibilitan su inscripción. Pero dice la Dirección que «ninguno de los extremos señalados por la registradora en su nota de calificación negativa (que la finca procede del Registro antiguo, que se pretende un aumento de superficie desde 9.632 metros cuadrados hasta 15.512,45 metros cuadrados, y que determinadas parcelas catastrales se hallan 'en investigación') constituye motivo conforme a derecho para no expedir la certificación registral interesada que permita al notario continuar la tramitación del expediente de dominio. Todo ello, sin prejuzgar todavía el resultado de dicho expediente ni la calificación registral que finalmente merezca, [...] a la vista de todo lo actuado».

R. 27.06.2022 (Notario Pedro-Carlos Moro García contra Registro de la Propiedad de Manresa-1) (BOE 26.07.2022).

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 29 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022).

EXPROPIACIÓN FORZOSA: NO PUEDE CANCELARSE EL DERECHO REVERSIÓN SIN ACREDITAR EL CUMPLIMIENTO DEL FIN

«Se debate en el presente recurso si puede cancelarse por instancia privada un derecho de reversión. [...] El registrador deniega la cancelación por entender que, de los documentos presentados, no se acredita el cumplimiento y ejecución del fin para el que se efectuó la expropiación que dio origen al derecho de reversión». Y, en efecto, dice la Dirección que «la regla general en nuestro Derecho es que solamente con el consentimiento de los titulares registrales (o, en su caso, resolución judicial firme) se puede lograr la cancelación de los derechos inscritos» (art. 82 LH). Ciertamente, también se puede según el mismo precepto cuando el derecho se extinga por declaración de la ley o resulte del mismo título de constitución; y «ni la Ley de Expropiación Forzosa ni su Reglamento dicen nada respecto de la existencia de un plazo de prescripción o de caducidad del derecho de reversión, mas la jurisprudencia viene entendiendo que no es correcta la aplicación del plazo de prescripción genérico de las acciones personales»; y por otra parte, en el caso concreto consta una certificación municipal que acredita la recepción de alguna obras, pero no de todas las que motivaron la expropiación. De manera que «cabe confirmar la calificación en cuanto a la exigencia de certificación del acto administrativo firme que, con audiencia del interesado, declare la extinción del derecho de reversión, siempre y cuando tal decisión

haya adquirido firmeza, también en vía jurisdiccional, por sentencia judicial confirmatoria o por transcurso de los plazos de impugnación ante la jurisdicción contencioso administrativa, lo cual podrá acreditarse por la propia certificación administrativa –de modo análogo al régimen registral de cesiones obligatorias de los arts. 31.4 y 63.1 RD. 1093/1997, cuyo fundamento no es otro que los arts. 1, 3 y 82 LH–».

R. 29.06.2022 (Puerto de Rodas, S.L., contra Registro de la Propiedad de Pontedeume) (BOE 26.07.2022).

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 29 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE TOMARSE SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EN PROCEDIMIENTO CONTRA EL HEREDERO DEL TITULAR REGISTRAL DEBE ACREDITARSE EL FALLECIMIENTO Y AQUELLA CUALIDAD

Se decreta un embargo en procedimiento judicial sobre una finca que figura inscrita a nombre de la madre, ya fallecida, de la ejecutada, quien según el mandamiento es su heredera y propietaria real del inmueble. «El registrador deniega la anotación por no acreditarse la condición de heredero de la demandada». La Dirección confirma la calificación registral, conforme al art. 166 RH; en este caso, «no consta en el mandamiento, si las deudas eran de la titular registral o se trata de deudas propia de la ejecutada; [...] tampoco consta acreditada la condición de heredera de la titular registral de la demandada, no constando en autos, según resulta de las alegaciones presentadas por la letrada de la administración de justicia, documento alguno que confirme dicha circunstancia; por lo tanto, para proceder a la extensión de la anotación, deberán aclararse dichos extremos y justificar, en consecuencia, los requisitos exigidos según el caso que sea de aplicación».

R. 29.06.2022 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Madrid-4) (BOE 26.07.2022).

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 29 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022).

REANUDACIÓN DEL TRACTO: NO PROCEDE EL EXPEDIENTE CUANDO NO HAY RUPTURA DEL TRACTO Y SE TRAE CAUSA DEL TITULAR REGISTRAL

REANUDACIÓN DEL TRACTO: CITACIÓN EN EL EXPEDIENTE A LOS TITULARES O SUS HEREDEROS

«El registrador suspende la inscripción de la reanudación del tracto sucesivo decretada en auto judicial dos siguientes defectos:

–«No existir una interrupción del tracto, porque los herederos del titular registral vendieron en documento privado al promotor del expediente». La Dirección confirma que expediente de dominio es un medio excepcional de reanudación que no procede cuando los promotores «puedan accionar ante los tribunales para exigir la elevación a público de sus supuestos contratos privados de compraventa, con la acreditación de la adquisición hereditaria de los vendedores, demandando para ello a quien proceda» y que «no concurren en este caso las razones de extraordinaria dificultad que pudieran justificar acudir a esa vía tan excepcional».

–«No constar que el titular registral o sus causahabientes hayan sido citados tres veces, una de ellas al menos personalmente», ya que la inscripción de dominio contradictoria es de menos de 30 años de antigüedad (art. 202 LH, en su redacción anterior a la reforma operada por L. 13/24.06.2015). También se confirma, porque la posible intervención de la heredera de la titular solo resulta de la afirmación de los recurrentes, y no del auto judicial.

R. 29.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz) (BOE 26.07.2022).

Se trataba de un antiguo expediente judicial, de interés solamente transitorio; aquella doctrina se recoge hoy en el art. 208 LH, redactado por L. 13/2015.

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 29 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO 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 los titulares de la finca matriz de la que procede aquella, «aportando documentos y planos de la época de la segregación, así como la planimetría actual, que permiten observar la configuración de la parcela al tiempo de aquellas modificaciones hipotecarias».

R. 29.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-3) (BOE 26.07.2022).

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 30 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022).

HERENCIA: LA ADJUDICACIÓN DE BIENES REQUIERE EL CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS HEREDEROS QUE ACEPTARON

La Dirección confirma la calificación registral en el sentido de que «es necesaria la intervención de todos los herederos que han aceptado para la partición y adjudicación de bienes concretos o cuotas sobre los mismos», incluso de los que se

entendía que habían aceptado ante una «interpellatio in iure» conforme el procedimiento del art. 1005 C.c., ya que «una cosa es que la herencia haya de tenerse por aceptada en virtud de lo establecido en el art. 1005 C.c., y otra muy distinta que para la partición correspondiente no haya de contarse con los herederos cuyo consentimiento se omite en el otorgamiento de la escritura calificada».

R. 30.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-13) (BOE 26.07.2022).

II.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 30 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022).

VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL: EL CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA REQUIERE AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

Se trata de una escritura de segregación, descripción de resto y cambio de uso de local a viviendas. La Dirección confirma la calificación de la registradora, que, constando solamente la autorización del Ayuntamiento y de la comunidad de propietarios, señala como defecto que «se encuentra vigente el régimen de protección oficial que impide cambiar el uso de los elementos calificados, sin perjuicio de poder solicitar la descalificación por haber transcurrido el plazo desde la fecha de la calificación definitiva o de obtener la correspondiente autorización administrativa»; y que «en el oficio que se acompaña [de la Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía], se hace constar que la finca ostenta la condición de libre, no estando sujeta a limitación en el precio de venta, pero con ello no se autoriza el cambio de uso de local a vivienda, que implicaría la modificación del número de viviendas que motivaron la calificación del edificio a que pertenece dicho local como de protección oficial».

R. 30.06.2022 (Notario Rafael Díaz-Vieito Piélagos contra Registro de la Propiedad de Córdoba-5) (BOE 26.07.2022).

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 30 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022).

SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LA SENTENCIA RELATIVA A CÓNYUGES EXTRANJEROS DEBE INSCRIBIRSE EN EL REGISTRO CIVIL CENTRAL

Se trata de «una sentencia dictada en un procedimiento de divorcio de mutuo acuerdo aprobando el convenio regulador, dictada por un tribunal español, siendo las partes litigantes dos súbditos de nacionalidad ucraniana». La Dirección confirma el defecto señalado por el registrador, de «falta de previa inscripción de la referida resolución judicial en el Registro Civil Central» (se citan los arts. 3 Rto. UE 2201/2003 –a partir del 1 de agosto de 2022 la referencia a este Reglamento, debe entenderse hecha al Rto. UE 1111/25.06.2019–, 22 quáter LO 6/01.07.1985, del Poder Judicial, y 770.1 y 777.2 LEC). Es perfectamente posible que los tribunales españoles puedan conocer de la nulidad matrimonial, separación y divorcio cuando ambos cónyuges sean extranjeros residentes en España y hayan contraído el matrimonio fuera; pero, como no se puede pedir la inscripción del matrimonio en el Registro Civil ni certificaciones que este no puede expedir, la jurisprudencia (cita varias sentencias de Audien-

cias y la R. 06.07.2021) ha considerado que «el tribunal sentenciador debe remitir oficio al Registro Civil Central, con testimonio de la sentencia y de la documentación acreditativa del matrimonio y de la identidad de ambos litigantes, para que se practique la inscripción del matrimonio como soporte a la del divorcio».

R. 30.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Málaga-3) (BOE 26.07.2022).

II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 30 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022).

BIENES GANANCIALES: CIRCUNSTANCIAS NECESARIAS EN LA DISPOSICIÓN DE BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN

Reitera la doctrina de la R. 07.06.2022; se trata de la venta de una finca otorgada por quien la tiene inscrita como privativa por confesión de su cónyuge, en el momento de su adquisición, del carácter privativo del precio. Y confirma que debe suspenderse la inscripción porque, «conforme al art. 95.4 RH, no se ha hecho constar que el confesante estuviese vivo en el momento de la compraventa, o que han dado su expreso consentimiento los herederos forzosos del confesante».

R. 30.06.2022 (Notario Alfonso Madridejos Fernández contra Registro de la Propiedad de Madrid-27) (BOE 26.07.2022).

II.B.48.- RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 30 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS NO JUSTIFICADAS DEL REGISTRADOR EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO JUSTIFICADAS DEL REGISTRADOR EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

«Tramitado el procedimiento del art. 199 LH para la inscripción de una georreferenciación catastral, el registrador deniega la inscripción de la modificación de cabida y linderos pretendida porque existen dudas en la identidad de la finca; [...] en esencia, se refieren a que la finca consta inscrita con idéntica superficie a la que constaba inicialmente catastrada, (9.905 metros cuadrados) y que consultando el Catastro se comprueba que el inmueble catastral ha sido posteriormente ampliado en sucesivas ocasiones hasta llegar a la superficie actual (11.467 metros cuadrados) que ahora se pretende inscribir, y ello hace presumir, según el registrador, la existencia de operaciones de agregación o agrupación no formalizadas debidamente». Pero dice la Dirección que no cabe esa presunción, pues «no parece que entre el hecho demostrado (que ha habido alteraciones catastrales para incorporar a un determinado inmueble como propios caminos privados perimetrales antes no contabilizados, a petición de su titular) y aquel que se trate de deducir (que ello suponga agregación de porciones de fincas colindantes) haya un enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano».

R. 30.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 26.07.2022).

En este BOE aparecen publicadas por segunda vez, erróneamente, las siguientes resoluciones, que ya se publicaron en BOE 06.07.2022, cuyo resumen se envió en su día:

R. 08.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sevilla-12).

R. 08.06.2022 (Diputación Provincial de Alicante contra Registro de la Propiedad de Novelda).

R. 08.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corralejo).

R. 08.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albaida).

R. 09.06.2022 (Notario AndrésMaría Sánchez Galainena contra Registro de la Propiedad de Cáceres-1).

R. 09.06.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Águilas).

R. 09.06.2022 (Junta de compensación contra Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana).

R. 10.06.2022 (De Pablo y Arabí, SL, Maroalpat, SL, e Ibérica de Control y Certificaciones de Obras, SL, contra Registro de la Propiedad de Barcelona-20).

R. 10.06.2022 (Ñyza, SA, contra Registro de la Propiedad de Alicante-4).

La primera de las que siguen, R. 10.06.2022 (Lactan Holding Group, SL, contra Registro Mercantil de Burgos), se volvió a publicar, erróneamente, en el BOE 08.08.2022.

II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022).

PROPIEDAD HORIZONTAL: COMPRAVENTA DE PARTICIPACIÓN INDIVISA DE LOCAL CON ASIGNACIÓN DE ESPACIO

En cumplimiento de la R. 18.10.2021, la registradora inscribió una participación indivisa de local con asignación de trastero, con la «descripción pormenorizada» solamente del trastero objeto de transmisión, de manera que la completa descripción de los restantes podría hacerse en un momento ulterior; pero en la nota de despacho hace dos salvedades que se recurren y sobre las que la Dirección admite el recurso, en cuanto suponen una verdadera calificación: 1. La de que «se hace una mera mención en la escritura de venta acerca de cuáles sean los supuestos elementos comunes compartidos, que no es inscribible en el folio real (art. 28 y 29 LH)». Dice la Dirección que no puede confirmarse: la inscripción habrá de practicarse conforme a lo establecido en los arts. 68 RH y 53.b RD. 1093/1997, que, aunque se refieren a las cuotas indivisas de las fincas registrales destinadas a garaje, el Centro

Directivo ha extendido a las fincas registrales destinadas a trasteros (por ejemplo, R. 26.06.2018), de manera que la venta de cada cuota de esa comunidad funcional, con asignación del uso exclusivo de trastero, abrirá folio independiente, y para ello «se cumplen todas las exigencias descriptivas –incluidas las relativas a los elementos comunes– requeridas para su inscripción por el citado art. 53.b RD. 1093/1997». 2. «Tampoco puede confirmarse la determinación expresada por la registradora según la cual 'los supuestos elementos comunes siguen siendo titularidad registral privativa del vendedor predisponente, por lo que en caso de embargo y enajenación forzosa, los consumidores compradores de trasteros concretos se quedarán registralmente sin esos elementos comunes, y por tanto los trasteros quedarían sin acceso ni salida al exterior'; es indudable que la venta de la referida cuota en la comunidad funcional comporta también transmisión al comprador de un derecho sobre los referidos elementos comunes que no puede desconocerse».

R. 05.07.2022 (Notario Fernando Varela Uría contra Registro de la Propiedad de Bilbao-6) (BOE 01.08.2022).

II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022).

URBANISMO: VENTA DE PARTES INDIVISAS QUE EVIDENCIA PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Se trata de una escritura de compraventa de una participación indivisa de 1/177 de una finca con calificación urbanística de suelo no urbanizable de especial protección de la Vega del Guadalquivir, otorgada por unos vendedores que habían adquirido e inscrito anteriormente esa participación, a dos personas que la adquieren ahora por mitades indivisas. La registradora considera como defecto que no se acredita la correspondiente licencia municipal para el acto de parcelación urbanística que implica la transmisión. La Dirección confirma la calificación: 1. «Los actos o negocios que sólo presentan elementos indiciarios de parcelación [...] se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad –art. 78 RD. 1093/1997, en relación con el art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto» (como ocurre en este caso en el art. 91 L. 7/01.12.2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía). 2. En otro caso, si no hay tal equiparación legal, y «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», debe aplicarse el procedimiento previsto en el art. 79 RD. 1093/1997 (comunicación por el registrador al Ayuntamiento o a la autoridad agraria, con solicitud del acuerdo que corresponda, y actuación en consecuencia). 3. «En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no se debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, ni siquiera por la vía del art. 79 RD. 1093/1997, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado como puede ser la nueva asignación de uso»; como es, en este caso, el que se transmita, por mitades indivisas, a dos personas, cada una de las cuales sería propietaria una nueva cuota

inferior a la existente.

R. 05.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Córdoba-5) (BOE 01.08.2022).

II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

Se trata del mismo caso que dio lugar a la R. 23.02.2022, que consideró infundadas las dudas de la registradora sobre identidad de la finca, basadas solo en la oposición del colindante sin la fundamentación necesaria. Ahora la registradora emite nueva calificación basándose en que el colindante alega posible invasión de su propiedad y la existencia de un procedimiento judicial en curso al respecto. 1. La Dirección admite la posibilidad de una segunda calificación porque «la exigencia de que la calificación registral sea global y unitaria, de suerte que en ella se pongan de manifiesto la totalidad de los defectos que impiden la inscripción, no obsta a que, en aras del superior principio de legalidad, deba rechazarse la inscripción si se observan nuevos defectos que la impidan, aunque no hubieran sido puestos de manifiesto en una calificación anterior». 2. Pero vuelve a estimar el recurso porque, por una parte, no consta acreditada la existencia del procedimiento judicial; y, por otra, tras superponer la cartografía catastral con la ortofoto oficial del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea resulta que «tal superposición visual e indiciaria es mínima, y posiblemente inferior al margen de tolerancia gráfica entre la representación catastral y la foto interpretada, tal como consta definido en la Res. Conjunta DGSJFP y DG del Catastro 23.09.2020, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad»; y «cuando el Registrador de la Propiedad no aplique el margen de tolerancia deberá motivar su decisión en un informe que se incorporará al expediente».

R. 05.07.2022 (Metalúrgica del Penedès, SA, contra Registro de la Propiedad de Vilafranca del Penedès) (BOE 01.08.2022).

II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022).

CONDICIÓN RESOLUTORIA: LA REGLA GENERAL PARA SU CANCELACIÓN ES EL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O LA RESOLUCIÓN JUDICIAL

Se solicita en instancia la cancelación una condición resolutoria inscrita en garantía del cumplimiento de determinadas obligaciones derivadas de una subvención concedida por la Junta de Andalucía. La registradora suspende la cancelación «mientras no preste su consentimiento el titular de la condición resolutoria, por entender que el único modo de poder cancelar de manera unilateral la condición resolutoria en cuestión –según se pactó expresamente–, es la presentación de un certificado del organismo concedente de la subvención, en el que se reconozca la ejecución de las

obras y el pago total de esa subvención». La Dirección confirma la suspensión: el art. 82 LH exige como regla general para la cancelación de un derecho «que presten su consentimiento a ello en escritura pública todos los interesados o se ordene así en procedimiento judicial adecuado y firme dirigido contra los titulares registrales afectados» excepcionalmente permite la cancelación de derechos inscritos contra o sin el consentimiento del titular registral, como ocurre en los casos en que en el propio título constitutivo de la condición resolutoria pactada expresamente se contemplara determinada causa de la cancelación o por transcurso del plazo de caducidad legal; como no se da ninguno de estos supuestos, «no cabe cancelación sino conforme a las reglas generales».

R. 06.07.2022 (Apartamentos La Cancela del Rocío, SL, y Urbanización Molino de Viento, SL, contra Registro de la Propiedad de Almonte) (BOE 01.08.2022).

II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022).

REPRESENTACIÓN: JUICIO DE SUFICIENCIA SOBRE LA ESCRITURA DEL SUBAPODERADO DE SOCIEDAD EXTRANJERA

«En la escritura calificada comparece, como representante de la entidad acreedora de nacionalidad extranjera, un apoderado que actúa en virtud de una escritura de sustitución de poder otorgada por otro representante de la misma sociedad que, en esa escritura de sustitución –otorgada ante el mismo notario autorizante de dicha escritura calificada–, actuó en virtud de un poder otorgado en el extranjero». La registradora objeta que la única escritura de poder que el notario tuvo la vista y de la que da juicio de suficiencia fue la de sustitución (arts. 98.1 L. 24/27.12.2001 y 166 RN). Pero entiende la Dirección que se reseñan –con indicación de los datos necesarios– tanto la inicial escritura de apoderamiento como la de sustitución de poder, con juicio de suficiencia congruente y coherente con el negocio jurídico documentado. «Ciertamente, esta Dirección General (cfr. R. 08.11.2021) ha puesto de relieve que, tratándose de poderes inscritos en el Registro Mercantil, se presume la exactitud y validez de los asientos del Registro (cfr. art. 20 C. de c.) y por ello es prescindible la expresión de quién concedió el poder. Pero tratándose de poderes no inscritos, no puede invocarse dicha presunción, por lo que la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder».

R. 06.07.2022 (Notario Rodrigo-Antonio Tena Arregui contra Registro de la Propiedad de Vigo-2) (BOE 01.08.2022).

Sin embargo, la Dirección concluye diciendo que «solo cabe calificar por el registrador la corrección de la reseña hecha por el notario del documento auténtico que se le deba exhibir, y el documento inicial de poder, autorizado por el notario de Dublín, no debe exhibirse al notario que autoriza la escritura otorgada por el subapoderado»; tal vez porque el juicio de suficiencia del poder extranjero ya se emitió por el notario (en este caso, el mismo) que autorizó la escritura de subapoderamiento.

II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO 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, «del texto del escrito de recurso se deduce que considera posible el recurrente que esta Dirección General lo califique, entienda subsanado el defecto expresado en la nota y ordene la inscripción», lo que es contrario a lo que dispone el art. 326 LH.

R. 07.07.2022 (BTL Spain Residential. S.L.U.», contra Registro de la Propiedad de Denia-2) (BOE 02.08.2022).

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.

II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2022. BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

PROPIEDAD HORIZONTAL: CAMBIO DE LOCAL A VIVIENDA CON DECLARACIÓN RESPONSABLE DE APTITUD

Se trata de una escritura en la que se formaliza el cambio de uso de un local situado en Madrid para ser destinado a uso residencial. «El registrador suspende la inscripción solicitada porque considera necesario aportar certificación de fin de obra expedido por el técnico competente con firma legitimada por notario» (art. 28 RD-Leg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana». Pero, como a la escritura se incorpora «declaración responsable» emitida por Junta Municipal de Distrito de Madrid (de la que resulta «que las obras han sido ejecutadas (…) que la vivienda se encuentra debidamente terminada y apta según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico, por lo que se informa favorablemente la solicitud de licencia primera ocupación», entiende la Dirección que «este documento administrativo sustituye la certificación de técnico competente a que se refiere el registrador en su calificación».

R. 07.07.2022 (Notario Fernando-José Rivero Sánchez-Covisa contra Registro de la Propiedad de Madrid-16) (BOE 02.08.2022).

II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN EN

PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones. En este caso, se trata de una sentencia judicial firme que declara que la comunidad actora es la propietaria de una finca y se ordena la cancelación de las inscripciones, anotaciones y cancelaciones contradictorias con la declaración de dominio, y en especial la cancelación de una segregación que se había practicado sobre esa finca y de una agrupación de la segregada con otra. «La registradora deniega las inscripciones solicitadas por constar inscrita la finca primera a favor de persona que no ha sido parte en el procedimiento»; además, si bien puede deshacerse la agrupación porque el titular de la finca agrupada sí ha sido demandado, la cancelación de la segregación reintegraría la finca segregada al resto de la matriz, que está inscrita a nombre de persona distinta. La Dirección confirma la denegación, y se extiende en el estudio de la calificación registral de documentos judiciales, citando la R. 14.05.2015 (sobre el ámbito de la jurisdicción civil, en la que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante); la S. 21.10.2013 (sobre oposición de obstáculos derivados del propio Registro); las S. 295/21.03.2006 y S. 21.11.2017 (comprobación registral de que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro cuya cancelación se ordena por el tribunal»); y S. TC 266/14.12.2015 y R. 02.08.2014 (ya citadas en anteriores ocasiones).

R. 07.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela - 1) (BOE 02.08.2022).

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.

II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

AGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN: CAMBIO QUE DEBE CORREGIRSE EN LA GEORREFERENCIACIÓN DE LAS FINCAS AGRUPADAS

Se trata de la agrupación de dos fincas registrales, con su correspondiente georreferenciación. La registradora objeta dudas «sobre el mantenimiento de la identidad de las fincas objeto de agrupación» (al parecer la georreferenciación de cada una aparece cambiada con la de la otra). El notario recurrente alega que «la agrupación soluciona de raíz el problema». Pero dice la Dirección que «si tal georreferenciación alegada se muestra ser errónea, como pone de manifiesto la nota de calificación recurrida y admite tácitamente el propio notario recurrente, lo congruente es rectificarla debidamente, y rectificar también los reconocidos errores de previas escrituras de declaración de obra nueva ya inscritas».

R. 11.07.2022 (Notario Juan-Isidro Gancedo del Pino contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3) (BOE 02.08.2022).

II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO 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 basada en un informe topográfico del que se deduce la existencia de una franja de separación de tres metros entre las dos fincas colindantes, que deriva de acuerdo verbal entre los propietarios anteriores, por el cual ambos vecinos cedieron una franja de tres metros para destinarla a servidumbre de acceso; por lo que «la georreferenciación cuya inscripción se solicita podría invadir parcialmente una finca colindante inmatriculada, que es uno de los supuestos en los que puede fundarse la duda del registrador en la identidad de la finca, según reiteradísima doctrina de esta Dirección General, elaborada en resoluciones, como las R. 22.04.2016 o R. 14.12.2021».

R. 11.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Telde) (BOE 02.08.2022).

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

II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

REPRESENTACIÓN: POSIBILIDAD DE COMPLEMENTAR LOS PODERES BANCARIOS CON CERTIFICACIÓN

Se trata de una escritura de préstamo hipotecario en la que el notario reseña las escrituras de apoderamiento de la entidad prestamista, y emite juicio de suficiencia «a la vista de ambas copias autorizadas de las citadas escrituras [...] complementada con certificación, con la firma legitimada notarialmente, que dejo incorporada por fotocopia». «El registrador basa su negativa a la inscripción en que la certificación complementaria de la representación es un documento privado» (arts. 98 L. 24/27.12.2001 y 166 RN). La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 14.02.2007:«No existe ningún obstáculo jurídico para que la formalización de operaciones de préstamo con garantía hipotecaria por un apoderado quede subordinada a la previa aprobación de las mismas por los órganos o por otro apoderado de la entidad concedente, [...] que actúa a modo de control precedente 'ad intra', que complementa al poder, que ineludiblemente ha de estar documentado en escritura pública ex art. 1280.5 C.c.».

R. 11.07.2022 (Notario Rodrigo-Antonio Tena Arregui contra Registro de la Propiedad de Madrid-54) (BOE 02.08.2022).

II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOS-

TO DE 2022).

RECURSO GUBERNATIVO: COMPETENCIA DE LA DIRECCIÓN GENERAL PARA LOS RECURSOS MIXTOS

OBRA NUEVA: NO PUEDE DECLARARSE POR UNO SOLO DE LOS COPROPIETARIOS DEL SOLAR

OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN DE OBRA PROPIA POR UN COPROPIETARIO REQUIERE PREVIA SEGREGACIÓN DEL SOLAR

1. Recurso gubernativo.– La Dirección afirma su propia competencia para resolver, como uno de los «recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de Derecho catalán como, además, en cuestiones de Derecho común u otros Derechos» (Llei 5/28.04.2009, parcialmente derogada por la S.TC 4/16.01.2014).

2. Obra nueva.– Declara que no es admisible «que los titulares de una participación indivisa sobre una finca puedan declarar una obra nueva sobre una porción de terreno en la que manifiestan que se concreta dicha participación indivisa, sin que la declaración de obra nueva venga precedida de la oportuna segregación y concreción de su cuota indivisa, por título de extinción de comunidad, en la indicada porción de terreno, y sin que a dicha declaración de obra nueva comparezcan todos los cotitulares registrales de la finca», como actuación contraria a los arts. 397 C.c. o 552.6.3 C.c.Cat. (cita también las R. 12.01.2015 y R. 29.03.2017 y varias sentencias, entre ellas la S. 21.09.2011).

R. 11.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Reus-1) (BOE 02.08.2022).

II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

CONDICIÓN SUSPENSIVA: MODO DE ACREDITAR EL CUMPLIMIENTO Y SEMEJANZA CON LA CONDICIÓN RESOLUTORIA

Se trata de una escritura en la que se solicita la cancelación de una condición suspensiva de una permuta por su incumplimiento y que se reinscriban las fincas permutadas a favor de sus dueños anteriores; la condición era inscribir en el Registro la escritura de cancelación de una hipoteca, y se decía que «el cumplimiento de la condición se acreditará con el mero hecho de la inscripción de dicha escritura en el Registro». «La registradora señala como defecto que es necesario el consentimiento de todas las partes contratantes». Los arts. 23 LH y 53 RH no precisan cómo debe acreditarse el cumplimiento o incumplimiento de una condición, pero entiende la Dirección que, «no se ha acreditado de forma indubitada el incumplimiento de la condición», ya que «en la escritura únicamente se pactó un plazo de seis meses para el cumplimiento de la condición, pero no un plazo de caducidad de la condición que hubiera llevado consigo la previsión de una cancelación automática» (art. 82.2 LH); y añade que, «si bien durante el período de pendencia, los efectos de las condiciones suspensivas y resolutorias son radicalmente distintos, una vez que se ha produ-

cido el incumplimiento de la primera o el cumplimiento de la segunda, se produce una identidad de efectos» (ver R. 07.12.2010 y R. 25.04.2019), por lo que estima aplicable la doctrina de las R. 07.12.2010 y R. 16.03.2021, de que para obtener la reinscripción de las fincas a favor de sus antiguos titulares «será preciso acreditar la notificación judicial o notarial a [...] [la otra parte] de quedar resuelta la permuta y que [...] [esta] no se oponga a la resolución invocando la falta de algún presupuesto de la misma» (art. 59 RH); y, «en el caso de oposición habrían de acreditarse en el correspondiente procedimiento judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta».

R. 11.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Huelva-3) (BOE 02.08.2022).

II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: LA DETERMINACIÓN DE LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO ES COMPETENCIA DE COMUNIDAD AUTÓNOMA

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ACTUACIÓN REGISTRAL EN CASO RESULTANCIA DE FINCAS INFERIORES A LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO

Se trata de una escritura de segregación a la que no se incorpora licencia de segregación, pero sí «un certificado municipal sobre innecesariedad de licencia para las segregaciones/agrupaciones que constan en la actualización catastral del año 2006». La registradora suspende la inscripción porque las superficies de las fincas resultantes, tanto de las parcelas segregadas como la del resto de finca matriz, son rusticas e inferiores a la unidad mínima de cultivo, y «la declaración municipal de innecesariedad de licencia de segregación no es suficiente para las parcelaciones en suelo rústico»; y, porque, tras consulta efectuada por la registradora conforme al art. 80 RD. 1093/1997, consta comunicación del director territorial de la Consellería de Agricultura en la que se informa de la improcedencia de inscribir la segregación. La Dirección reitera la doctrina de la R. 27.06.2018, en el sentido de que «la licencia de segregación (o en nuestro caso, declaración de innecesaridad de tal licencia) no es suficiente para comprender las parcelaciones en suelo rústico, pues estas se rigen por la legislación agraria y concretamente por la normativa de unidades mínimas de cultivo, [...] carece la Administración local de competencia» (ver arts. 16.2 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 230.2 DLeg. 1/18.05.2021, texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana). En cuanto a la pretensión subsidiaria de los recurrentes de que se revoque parcialmente la nota de calificación en lo que se refiere a una porción segregada de suelo urbano, lo cierto es que la citada comunicación de la Consellería de Agricultura la considera como suelo rústico, por lo que «este conflicto debe ser resuelto con carácter previo ante el correspondiente órgano de la comunidad autónoma competente en materia agraria, interponiendo, en su caso, los correspondientes recursos».

R. 11.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albocàsser-

Morella) (BOE 02.08.2022).

II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

PROPIEDAD HORIZONTAL: LA DIVISIÓN EN DOS DE UNA CASA-CHALET REQUIERE LICENCIA MUNICIPAL

Se trata de una escritura por la que se formaliza una división horizontal tumbada de una casa-chalet en dos departamentos, viviendas unifamiliares susceptibles de aprovechamiento independiente, configurándose la total parcela como elemento común sobre el que cada vivienda tendrá como anejo el uso exclusivo de una parte. La Dirección considera que es un supuesto de parcelación, aunque la concurrencia o no de parcelación no obsta a que resulte exigible la exigencia de intervención administrativa en los términos previstos por los arts. 26.6 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 10.3 LPH.; de manera que, «tratándose de una división horizontal no amparada en licencia de obras y concurriendo además un supuesto de parcelación, debe confirmarse el defecto en cuanto a la exigencia de licencia de parcelación o certificación de su innecesaridad expedida por el Ayuntamiento».

R. 12.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Paterna-2) (BOE 02.08.2022).

II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO 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 colindante, «sustentada con plano elaborado por técnico, lo que pone de manifiesto el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas».

R. 12.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Archena) (BOE 02.08.2022).

II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL

Se trata de una sentencia que declara la resolución de un contrato de permuta de solar por obra futura –habiéndose inscrito la contraprestación con carácter obligacional y no real y sin haberse pactado condición resolutoria expresa– y «la restitución de la finca permutada por la actora a su pleno dominio en el estado en que fue permutada, es decir, libre de cargas, gravámenes e inquilinos y ocupantes»; sobre el solar existen determinadas hipotecas cuya cancelación no se ordena expresamen-

te. La registradora deniega la inscripción de la resolución por dos motivos: 1. «No consta que los titulares de las hipotecas hayan tenido la intervención necesaria» (art. 20 LH, falta de tracto sucesivo). La Dirección lo confirma: si la condición resolutoria se hubiera pactado con carácter real, el ejercicio de la facultad de purga de asientos posteriores exigiría «bien que se hubiera anotado con anterioridad la demanda de su ejecución en el Registro, bien la intervención de los titulares de los indicados asientos en el procedimiento de resolución correspondiente, para evitar su indefensión»; con mayor razón cuando no hay una condición resolutoria explícita. 2. Consta vigente y sin cancelar nota marginal de expedición de certificación de cargas en ejecución de una de las hipotecas. También se confirma, porque «distintas disposiciones legales tienen la finalidad de evitar que se cancele una hipoteca cuya ejecución está en tramitación o, incluso, ultimada y pendiente la inscripción registral de la adjudicación correspondiente» (concretamente, arts. 131.fin LH y 688.2.2 LEC).

R. 12.07.2022 (JM Ruiz Gestión, S.L., contra Registro de la Propiedad de Adra) (BOE 02.08.2022).

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.

Téngase en cuenta que la existencia de las hipotecas, e incluso la nota marginal de certificación de dominio y cargas, no impedirían la cancelación de la permuta con subsistencia de las hipotecas: el hecho de que la finca inicialmente hipotecada volviera a su primitivo titular no afectaría al acreedor hipotecario (puede verse la doctrina de la Dirección sobre el principio de tracto sucesivo en la cancelación del dominio, por ejemplo, en R. 31.01.2006 y su comentario, en R. 10.12.2015 y el suyo, o en R. 18.10.2016; ver también R. 30.01.2018).

II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

INMATRICULACIÓN: NO SE PUEDE INMATRICULAR UNA FINCA QUE PROCEDE DE OTRA PREVIAMENTE INMATRICULADA

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: REQUIEREN AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA O DECLARACIÓN MUNICIPAL DE SU INNECESARIEDAD

«El objeto del presente recurso es decidir si procede una inmatriculación de finca solicitada al amparo del art. 205 LH en un supuesto en que la registradora expresa sus dudas fundadas de que coincide con otra finca previamente inmatriculada en el Registro». Lo que la Dirección confirma; «del propio escrito de recurso resulta el reconocimiento por la recurrente de que la finca procede por segregación de otra mayor inmatriculada». A lo anterior se añade que no es posible practicar la segregación sin aportar la correspondiente autorización administrativa o la declaración municipal de su innecesariedad (art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

R. 12.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de

Tenerife - 1) (BOE 02.08.2022).

II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: ES NECESARIO EL CONSENTIMIENTO DEL TITULAR O RESOLUCIÓN JUDICIAL CONTRA ÉL

TÍTULO INSCRIBIBLE: EL DOCUMENTO PRIVADO DEBE TENER FIRMAS LEGITIMADAS NOTARIALMENTE O RATIFICADAS ANTE EL REGISTRADOR

En instancia privada la titular de una finca solicita la rectificación de la descripción de otra finca. La registradora suspende la inscripción solicitada, por dos motivos: 1. La finca cuya rectificación se pretende pertenece a persona distinta del solicitante. La Dirección lo confirma basándose en el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH), y señalando además que «la inscripción practicada se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales conforme a los arts. 1.3 y 38 LH, por lo que cualquier rectificación de los asientos del Registro precisa el consentimiento del titular registral o resolución judicial en procedimiento seguido contra el mismo». 2. «No resulta acreditada la identidad del solicitante y firmante de la instancia mediante la legitimación notarial de dicha firma o su ratificación ante la registradora».También se confirma, pues, «conforme a lo dispuesto en los arts. 103 LH y 166.11 y 193.4 RH, en los casos en que un documento privado puede tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que lo suscriben estén legitimadas notarialmente o ratificadas ante el registrador».

R. 12.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cartagena-4) (BOE 02.08.2022).

II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

HERENCIA: LEGADOS: SU ENTREGA REQUIERE LA INTERVENCIÓN DE LOS HEREDEROS LEGITIMARIOS SI NO HAY CONTADOR PARTIDOR

El causante había otorgado testamento en el cual legó a su esposa el pleno dominio de una vivienda, con facultad de la legataria para tomar posesión por sí misma, e instituyó herederos a sus cuatro hijos, sin designar albaceas o contadores partidores. La Dirección confirma que es necesaria la intervención de los herederos legitimarios, puesto que el legatario no puede ocupar por sí la cosa legada (art. 885 C.c.), ya que los legados, cualquiera que sea su naturaleza, están subordinados al pago de las deudas y al de las legítimas; y no se da ninguno de los casos de excepción del art. 81 RH. Frente a la alegación de la recurrente, añade la Dirección que «con la liquidación y pago del impuesto de sucesiones no se entiende aceptada la herencia (cfr. la S. 20.01.1998 y las R. 19.07.2016 y R. 10.06.2020), sin que, por lo demás, pueda entenderse, como parece pretender la recurrente, que dicha liquidación tributaria pueda equipararse a la partición de la herencia a que se refiere el art. 81 RH».

R. 13.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Badajoz-1) (BOE 02.08.2022).

II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO 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 del colindante, que coincide con sentencias judiciales previas que se oponen a la solicitud de la recurrente, y en un estudio realizado por la registradora, coincidente con otros dos realizados por una notaria y un ingeniero agrónomo, de los que resulta la dudosa atribución de la referencia catastral de varias fincas.

R. 13.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Baena) (BOE 02.08.2022).

II.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE TOMARSE SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: UNA VEZ CADUCADO NO PRODUCE EFECTO ALGUNO

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones. No obsta el que, como ha sucedido en este caso, el mandamiento de embargo haya sido objeto de anteriores presentaciones en el Registro de la Propiedad, alguna anterior a la transmisión otorgada por el deudor perseguido, ya que el asiento de presentación en su día practicado caducó y no puede afectar a la calificación actual del mandamiento, que «responde a la situación del Registro, en cuanto a prioridad y contenido, que resulta de la fecha de su propia presentación».

R. 13.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almuñécar) (BOE 02.08.2022).

Sobre el tracto sucesivo de varios actos inscribibles, ver R. 10.04.2017, a la que la propia Dirección suele remitirse, y su comentario.

II.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

OPCIÓN DE COMPRA: CASO QUE LA DIRECCIÓN NO CONSIDERA PRÉSTAMO CON PACTO COMISORIO

Se trata de una escritura de opción de compra, «existe desproporción entre el precio de la opción, 30.000 euros, y el precio que ha de abonarse caso de ejercicio del derecho de opción, 5.000 euros, con relación al valor total del inmueble que queda fijado de mutuo acuerdo en 35.000 euros; se pacta una condición suspensiva para la eficacia del derecho de opción ya que los propietarios pueden dejar sin efecto la opción de compra, en cualquier momento si encuentran un comprador que pague mayor precio por el inmueble, y siempre antes del 23 de septiembre de 2022, fecha en que comienza el plazo para el ejercicio de la opción; se da a la cantidad entregada el carácter de arras o señal, por lo que habrán de devolver los 30.000 euros recibidos más otros 5.000 'en concepto de compensación por la ruptura del acuerdo y los gastos de constitución de la opción', y cuando sea la sociedad quien decida no ejercitar el derecho de opción perderá los 30.000 euros entregados, debiendo, caso de que lo ejercite, abonar el resto del precio, esto es 5000 euros».

«El registrador deniega la inscripción por entender que la operación contraviene la prohibición de pacto comisorio e implica la concesión de un préstamo con interés usurario. Entiende que la entidad optante es una sociedad dedicada a la concesión de préstamos o créditos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación, según la L. 2/31.03.2009» (de contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios...).

Pero dice la Dirección que, «como ya se dijo en la R. 28.01.2020 y se reitera ahora, «no se deduce de forma patente de lo pactado que estemos claramente ante un contrato de financiación inmobiliaria que esté sometido a la ley 2/2009, ni que la opción de compra se constituya en función de garantía de aquélla»; y que, «al no existir préstamo ni crédito, ni venta con precio aplazado, en sentido técnico, no se puede concluir tampoco que exista interés ni mucho menos que sea usurario, cuya calificación por otra parte es siempre judicial».

R. 13.07.2022 (Hermosilla Capital 1, SL, contra Registro de la Propiedad de Madrid-44) (BOE 02.08.2022).

El caso y su resolución son similares a los de la R. 17.01.2022. En ambas sorprende la real o fingida inocencia de la Dirección.

II.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN IMPUESTA A PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL

DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA DISPOSICIÓN IMPUESTA A PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones. En

este caso, se trataba de «una sentencia que declara la nulidad de los negocios jurídicos recogidos en una escritura de compraventa, ordenándose la cancelación de las inscripciones practicadas como consecuencia de la misma. El registrador deniega la cancelación solicitada por constar inscritas las fincas a nombre de personas que no han sido parte en el procedimiento». Los recurrentes alegan que los titulares actuales no están protegidos por el art. 34 LH, al no haber procedido con buena fe, puesto que conocían el procedimiento de nulidad de actuaciones en la ejecución hipotecaria en la que adquirieron. Pero la Dirección confirma la denegación y no puede tener en cuenta la alegación de mala fe porque la anotación preventiva de demanda de nulidad fue cancelada por caducidad conforme al art. 86 LH antes de que fuesen inscritas las transmisiones a favor de los titulares registrales actuales, quienes adquirieron las fincas libres de cargas, presumiéndose su buena fe. Sin perjuicio de que el juez pueda declarar la mala fe o entender que con lo actuado «puede estimarse suficientemente protegido el derecho a la tutela judicial efectiva del titular registral actual».

R. 13.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma) (BOE 02.08.2022).

Sobre el tracto sucesivo de varios actos inscribibles, ver R. 10.04.2017, a la que la propia Dirección suele remitirse, y su comentario.

II.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

HERENCIA: LAS FINCAS PRIVATIVAS DEL CAUSANTE DEBEN INSCRIBIRSE COMO TALES SI LO ESTÁN COMO GANANCIALES

HERENCIA: LA PARTICIÓN DEL CONTADOR-PARTIDOR DATIVO DEBE SE APROBADA POR EL NOTARIO O LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

DOCUMENTO JUDICIAL: LA SENTENCIA EXTRANJERA DEBE PRESENTARSE FIRMADA, TRADUCIDA Y DILIGENCIADA

DOCUMENTO JUDICIAL: SU INSCRIPCIÓN REQUIERE FIRMEZA DE LA RESOLUCIÓN

DOCUMENTO JUDICIAL: DEBE DESCRIBIR O IDENTIFICAR LAS FINCAS A QUE SE REFIERE

Se trata de una escritura de protocolización de cuaderno particional y aprobación de partición de herencia. La Dirección confirma los defectos señalados por la registradora:

–Las fincas constan inscritas a favor del causante con carácter ganancial, por lo que se hace necesaria previamente la inscripción con carácter privativo (art. 20 LH) (ese carácter privativo resultaba de sentencia suiza de divorcio de mutuo acuerdo entre el causante y su esposa, que declaraba al marido «único propietario de los inmuebles en España» y que adolecía también de defecto, como ahora se verá).

–Al no constar el consentimiento expreso de todos los herederos, «no consta la aprobación por la notaria autorizante o letrado de la administración de justicia de las operaciones efectuadas por el contador-partidor dativo» (art. 1057 C.c.); sin que pueda tenerse en cuenta la aprobación que se presenta con el recurso, posterior a la calificación registral (art. 326.1 LH).

–En cuanto al auto de reconocimiento de sentencia extranjera y a la misma sentencia extranjera, no se aporta documento original debidamente firmado y traducido y diligenciado, sino meras fotocopias (art. 3 LH); sin que pueda tenerse en cuenta la documentación que se presenta con el recurso y no fue objeto de calificación registral (art. 326.1 LH).

–«No resulta la firmeza de la resolución judicial que determina el acto inscribible» «art. 524.4 LEC).

–En la sentencia extranjera y en el auto de reconocimiento de la misma no constan debidamente descritas o identificadas las fincas que se adjudican como consecuencia de esa liquidación de gananciales (arts. 9 LH y 51 RH).

R. 14.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros) (BOE 02.08.2022).

II.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO 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 pretendía la presentación de un documento privado cuyo objeto era la impugnación de un acta notarial por la que se transmitió una finca a favor de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA, y de la inscripción que se practicó, por entender que esta es nula porque el activo no se transmitió. «Según la nota de calificación, el registrador deniega la práctica del asiento solicitado porque el documento no puede provocar operación registral alguna, según el art. 420 RH, pues la impugnación de documentos públicos sólo puede hacerse interponiendo las oportunas acciones ante los tribunales de justicia, sin que el Registro de la Propiedad tenga competencia alguna a estos efectos; añade que en el caso de que se interpusiera una demanda judicial, sí sería posible practicar una anotación preventiva de la demanda».

R. 14.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santoña) (BOE 02.08.2022).

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.

Sobre presentación de documentos privados, ver, por ejemplo, R. 08.02.2019, con sus remisiones, y R. 10.04.2019.

II.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

HERENCIA: INTERPRETACIÓN DE LA SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO

El causante tenía inscrita la mitad indivisa de una finca por herencia de su esposa, según testamento mancomunado aragonés en el que los cónyuges se instituían herederos recíprocamente, pero «si al tiempo de sus respectivos fallecimientos, no se hubiere dispuesto de la totalidad de los bienes, en lo que quedare o 'residuo'», cada uno «señalaba» como herederos a sobrinos respectivos. Ahora, los sobrinos del marido, instituidos en el último testamento de este, se adjudican la mitad indivisa referida. La Dirección confirma la denegación de la inscripción que hace el registrador, porque «el llamamiento [de la esposa al esposo en el testamento mancomunado] ha sido de sustitución fideicomisaria de residuo con facultades de disposición ínter vivos tan solo», de manera que la citada mitad debe corresponder a los herederos de la esposa.

R. 14.07.2022 (Notario Augusto Ariño García-Belenguer contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-11) (BOE 02.08.2022).

II.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO 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, «a pesar de no existir oposición de colindantes notificados, por dudas en la identidad de la finca, que fundamenta: primero en la magnitud de las diferencias superficiales; segundo porque la misma se inmatriculó en virtud de expediente judicial, rodeado de las garantías legales y con la práctica de la correspondiente prueba, que fue valorada en su momento por juez; y tercero, por la alteración constante de las superficies de las parcelas catastrales, que se declaran por los recurrentes como correspondientes a la parcela catastral, de las que concluye que tales parcelas catastrales han sido objeto de modificaciones encubiertas de operaciones de entidades hipotecarias no inscritas en el Registro de la Propiedad, lo que explicaría las enormes diferencias superficiales entre finca registral y parcelas catastrales. La Dirección cita las R. 01.08.2018 y R. 30.04.2019, sobre exceso de cabida notablemente desproporcionado respecto de la cabida inscrita, y concluye que «deberá acudirse a otros procedimientos de concordancia entre la realidad registral y la extrarregistral, como pudiera ser la inmatriculación».

R. 14.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4) (BOE 02.08.2022).

II.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 02 DE AGOSTO DE 2022).

MINAS: LA TRANSMISIÓN DE CONCESIÓN MINERA REQUIERE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA

Se trata de la transmisión de unos derechos mineros derivados de una concesión administrativa. La Dirección confirma la calificación registral, de falta de acreditación de la pertinente autorización administrativa previa (concretamente, de la Delegación Provincial del Ministerio de Industria, según los arts. 94 L. 22/21.07.1973, de Minas, y 119 RD. 2857/25.08.1978, Reglamento General para el Régimen de la Minería); sin que obste que la transmitente es una sociedad que está en concurso de acreedores, ni que la transmisión se haya hecho con intervención de la administración concursal y autorización del juez; el propio art. 126.1 RD. 2857/1978 prevé, para el caso de autorización posterior, que la eficacia administrativa quedará supeditada a la autorización.

R. 14.07.2022 (Cuatro 1 Inversiones y Gestión, SLL, contra Registro de la Propiedad de Narón) (BOE 02.08.2022).

R. 14.07.2022 (Cuatro 1 Inversiones y Gestión, SLL, contra Registro de la Propiedad de Narón) (BOE 02.08.2022).

II.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

PUBLICIDAD REGISTRAL: EL REGISTRADOR HA DE CALIFICAR EL INTERÉS LEGÍTIMO Y QUÉ DATOS HA DE INCLUIR O EXCLUIR DE LA INFORMACIÓN

PUBLICIDAD REGISTRAL: LA SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN HA DE SER MOTIVADA

PUBLICIDAD REGISTRAL: LA INCLUSIÓN DE UNA INSCRIPCIÓN NO VIGENTE

«Se trata de decidir en este expediente si procede expedir una certificación literal del historial de una finca registral que incluya asientos no vigentes». «La registradora entiende que, a su juicio, el solicitante no tiene interés legítimo para obtener todo el historial de una finca» (según los arts. 221 y 222 LH y 332 RH, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador). El recurrente alega que la certificación le es necesaria para acreditar el carácter ganancial de la finca en un procedimiento de disolución conyugal en curso. La Dirección estima que eso sería interés legítimo suficiente, pero que «lo que se cuestiona no es tanto si el recurrente tiene interés directo, legítimo y conocido, como que éste no se ha acreditado convenientemente mediante la presentación de documentación auténtica a satisfacción de la registradora»; por lo que desestima el recurso; si bien advierte que «la registradora, a la vista del recurso y de la facultad

que le concede el art. 327.6 LH de rectificar su calificación, podría haber solicitado del recurrente la documentación original y evitar así el recurso».

R. 12.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-3) (BOE 04.08.2022).

II.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

PROPIEDAD HORIZONTAL: LA MODIFICACIÓN DE UNAS CUOTAS CON ASIGNACIÓN DE PLAZAS REQUIERE CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS COMUNEROS

«La cuestión nuclear por resolver es si los titulares de parte de las cuotas indivisas en que se encuentra dividido el local de un edificio destinado a garaje, y que atribuyen a los mismos el derecho a utilizar con carácter exclusivo y excluyente, en este caso, tres plazas de garaje colindantes entre sí, están facultados para, por sí solos, alterar esas concretas cuotas que, con asignación del uso de la respectiva plaza de garaje, les fueron atribuidas con ocasión de la constitución del régimen de comunidad, así como para modificar la superficie y linderos de tales plazas de garaje». La Dirección confirma la calificación de la registradora, en el sentido de que «es necesario el consentimiento unánime de los propietarios de la subcomunidad de plazas de garaje por exceder las modificaciones realizadas de la posibilidad de actuación individual de los propietarios de aquellas, dada la posible afectación de tales modificaciones a otras plazas de garaje y a los elementos comunes, todo ello de conformidad con el artículo 15, apartados c) y d), de los estatutos de la comunidad, el art. 17.6 LPH, el art. 53.b RD. 1093/1997 y la doctrina fijada por esta Dirección General»; porque, «en el caso del presente recurso, las modificaciones pretendidas suponen una alteración considerable de la descripción de cada uno de los elementos, que afecta a la superficie, linderos y cuota de participación de cada una de las plazas de garaje, de modo que resulta que la configuración dominical del elemento afectado ha sufrido alteración». (Cada una de las cuotas-plazas se modificaba en su cuantía, en el número de plaza que atribuía, en su extensión y en sus linderos; pero, «como sostiene el notario recurrente, ni la cuota ni la superficie que en total corresponden a las tres plazas de garaje resultan alteradas»).

R. 18.07.2022 (Notario José-Guillermo Rodicio Rodicio contra Registro de la Propiedad de A Coruña - 2) (BOE 04.08.2022).

II.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

HIPOTECA: CANCELACIÓN: SOLO PROCEDE POR CADUCIDAD CONVENCIONAL CUANDO EL PLAZO PACTADO SE REFIERE AL DERECHO REAL DE HIPOTECA

Se presenta en el Registro una instancia mediante la cual se solicita, conforme al art.82, pfos. 2 y 5, LH, la cancelación por caducidad de una hipoteca unilateral en cuya constitución se pactó que «se formaliza por plazo de siete años a contar

de hoy, eso es, quedará extinguida el día 9 de julio de 2019» y que «se establece como vencimiento de la hipoteca el día 9 de julio de 2019». La registradora deniega la cancelación porque no han transcurrido los veinte años de prescripción de la acción hipotecaria (arts. 128 LH y 1964 C.c.) y un año más (art. 82.5 LH). Pero dice la Dirección que no se ha pactado simplemente «el margen temporal en el que debe surgir la obligación para que quede garantizada con la hipoteca (y en este caso una vez nacida la obligación en dicho plazo, la acción hipotecaria podrá ejercitarse mientras no haya prescrito)», sino que «del análisis sistemático de todas las cláusulas del contrato, resulta inequívocamente que se ha fijado un plazo de duración de la hipoteca misma (siete años desde la fecha de otorgamiento de la escritura), por lo que el recurso debe ser estimado».

R. 18.07.2022 (Alma de Moral, S.L., contra Registro de la Propiedad de Ciudad Real - 1) (BOE 04.08.2022).

II.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

TÍTULO INSCRIBIBLE: RECTIFICACIÓN INSUFICIENTEMENTE CAUSALIZADA

En una escritura de herencia los otorgantes aceptan la de una persona que en escritura otorgada unos años antes les había vendido cuatro fincas; y en aquella escritura de herencia rectifican la de compraventa en el sentido de que el objeto de la misma no fueron solo las cuatro fincas que en ella se expresaron, sino también las dos fincas descritas en la escritura rectificatoria. La Dirección confirma la denegación del registrador: dice que «se pueden alterar los términos de una escritura cuando estos no se ajustan a la realidad», pero la alteración «ha de estar supeditada al hecho de que quede suficientemente causalizado el acto correspondiente (arts. 1261 y 1275 C.c. y 2 LH)»; y lo que no cabe es «pretender realizar una rectificación sustantiva del título por una mera subsanación como si de una simple rectificación material se tratara, máxime cuando en este caso, como consecuencia de la aceptación de la herencia por parte de los otorgantes de la escritura calificada (cfr. art. 989 C.c.) estos son propietarios de las fincas objeto de dicho título desde el fallecimiento del vendedor, según resulta de la escritura de herencia que, como acto propio, no pueden desconocer».

R. 18.07.2022 (Notario Ángel-Manuel Rodríguez Dapena contra Registro de la Propiedad de A Pobra de Trives) (BOE 04.08.2022).

Se trataba de una rectificación del título, no del Registro, porque al parecer la compraventa que se pretendía rectificar no estaba inscrita. Lo que no resulta claramente de las partes transcritas de la escritura de compraventa es que los herederos se hubieran adjudicado las fincas o hubieran reconocido su propiedad por herencia en ese «acto propio» de que habla la Dirección.

II.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: IMPROCEDENCIA DE CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR

Se trata de «un testimonio de auto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, cuando la finca se ha adjudicado conforme al conforme al art. 671 LEC, por el 50 % del valor de tasación, sin que conste en el decreto de adjudicación manifestación expresa del letrado de la administración de justicia respecto si la ejecución recae sobre vivienda habitual del deudor». «La registradora suspende la inscripción por entender que es requisito previo a los efectos de la calificación del importe mínimo de la adjudicación al acreedor ejecutante» (según el art. 671 LEC, la adjudicación al acreedor de la vivienda habitual del deudor se debe hacer por el 70 % del valor de tasación, o por el 60 % si la cantidad que se deba por todos los conceptos es inferior; e incluso, interpretando el precepto juntamente con el art. 670.4 LEC, previsto para subastas con postores, como hace la Dirección, debe darse al deudor la posibilidad de presentar tercero que mejore la postura). La Dirección, conforme con todo esto, considera sin embargo improcedente la calificación negativa del registrador por «exceso en la función revisora que le asigna la ley; [...] se trata de una cuestión de fondo que perjudica a una de las partes en el procedimiento, el ejecutado, que en su caso puede recurrir el decreto de adjudicación para que sea revisado [únicamente] por el juez»; y si el art. 132.4 LH extiende la calificación del registrador al valor de lo vendido o adjudicado, «solo se refiere a las posibles controversias respecto al destino del sobrante» (que pueden afectar a terceros que no han sido parte en el procedimiento).

R. 18.07.2022 (Cajamar Caja Rural, SCC», contra Registro de la Propiedad de La Unión - 1) (BOE 04.08.2022).

II.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Estima justificadas las dudas de la registradora sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, por haber evidencia de que la base gráfica que se pretende inscribir está incluida en otra finca propiedad de un tercero, como resulta de las alegaciones presentadas por este, que constatan «una controversia, no latente, sino expresa y manifiesta, entre titulares de fincas registrales acerca de sus respectivas georreferenciaciones».

R. 18.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas) (BOE 04.08.2022).

II.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

OPCIÓN DE COMPRA: CASO QUE LA DIRECCIÓN NO CONSIDERA PRÉSTAMO CON PACTO COMISORIO

OPCIÓN DE COMPRA: REQUISITOS PARA EL EJERCICIO UNILATERAL POR EL OPTANTE

ACTOS INSCRIBIBLES: NO LO SON LOS PACTOS SIN TRASCENDENCIA REAL

El registrador suspende la inscripción de una escritura de opción de compra por cuatro defectos que analiza la Dirección:

–Entiende «que constituye una operación de financiación inmobiliaria entre una mercantil y una persona física que estarla sujeta a los requisitos de la L. 5/15.03.2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, además de contravenir la prohibición de pacto comisorio». La Dirección comienza reiterando con las R. 26.12.2018, R. 28.01.2020 y R. 27.10.2020 que «el Código civil rechaza enérgicamente toda construcción jurídica en cuya virtud el acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía por el deudor (vid. arts. 6, 1859 y 1884 C.c.)», aunque se instrumenten «mediante negocios jurídicos indirectos», y apelando incluso a «obvias razones morales»; después, reconoce que el Centro Directivo «ha admitido el pacto por el que pueda adjudicarse al acreedor o venderse a un tercero el bien objeto de la garantía siempre que se establezca un procedimiento de valoración del mismo que excluya la situación de abuso para el deudor»; finalmente, parece adherirse a «posturas que han cuestionado la indiscriminada aplicación de la prohibición del pacto comisorio al Derecho civil de Cataluña» o que «no existe en tal Derecho civil una prohibición general del pacto comisorio». Revoca la calificación registral porque «como ya se dijo en la R. 28.01.2020 y se reitera ahora, no se deduce de forma patente de lo pactado que estemos ante un contrato de financiación inmobiliaria ni que la opción de compra se constituya en función de garantía de aquélla»; y llega a calificar de «elucubraciones» que el registrador deduzca la evidencia de un contrato de financiación del pacto según el cual podrán deducirse del precio de compra «cuantas cantidades reciba la parte vendedora/cedente [de la compradora/optante] desde la formalización de la presente opción de compra».

–«El pacto de ejercicio unilateral de la opción por la parte optante no puede llevar a considerar posible que, sin comparecencia ni consentimiento de la parte concedente de la opción, pueda aquella determinar las cantidades a deducir del precio a entregar». La Dirección afirma la posibilidad del ejercicio unilateral de la opción de compra por parte del optante, posibilidad expresamente admitida además en el art. 568-12 C.c.Cat.; así, puede efectuarse la deducción del importe de la prima de la opción, o de cargas anteriores a la propia opción que sean asumidas o satisfechas por el optante, o del precio pactado para hacer frente al pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca, o cuando se haya pactado el pago por compensación, siempre que no encubra una opción en garantía. Pero «es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas». Y concluye que «debe confirmarse la nota de calificación en la denegación de la de la expresión relativa al pago del precio mediante un 'cálculo aproximado basado en la información de que pueda disponer el comprador en cada momento' según se prevé en la cláusula tercera del contrato para el caso de que dicho comprador manifieste una imposibilidad de aportar certificados de saldo pendien-

te de las deudas en que se haya subrogado o cuyo pago haya asumido».

–«No admisibilidad del pacto en cuya virtud la notificación fehaciente a la parte concedente de la opción para el otorgamiento de la escritura de compraventa pueda ser realizada por medio de burofax». Dice la Dirección que, «en materia de hipotecas y derechos reales encontramos numerosos supuestos en que, dada la decisiva transcendencia de la notificación, se exige que la misma se verifique por vía notarial»; de manera que, «aunque el burofax haya sido admitido jurisprudencialmente para determinadas notificaciones, no puede entenderse suficiente para que –como consecuencia de ella– se proceda a practicar una inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del optante por vía unilateral, debiendo preverse una notificación por conducto notarial para que opere el ejercicio extrajudicial unilateral de la opción».

–«Se suspenden determinados pactos por su carácter obligacional». La Dirección confirma que «las cláusulas denegadas por carecer de transcendencia real deberán ser denegadas conforme a las reglas generales (arts. 2 LH y 9 RH); [...] nada impide la inscripción parcial del título sin las cláusulas obligacionales una vez se subsane la forma de notificación...».

R. 18.07.2022 (Invest Gutbro, S.L., contra Registro de la Propiedad de Barcelona-7) (BOE 04.08.2022).

De nuevo, la negación de la evidencia en una opción comisoria.

II.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

DISCAPACITADOS: CONFLICTO DE INTERESES SI SU REPRESENTANTE LO ES TAMBIÉN DE LA OTRA PARTE

DISCAPACITADOS: LA COMPRA DE INMUEBLES NO NECESITA AUTORIZACIÓN JUDICIAL

Se trata de una escritura de venta de dos plazas de garaje por una sociedad, representada por dos apoderados mancomunados, a una persona que fue declarada incapaz (2014), representada por su tutor (que ejerce la representación bajo las normas establecidas para los curadores representativos), que es precisamente uno de aquellos apoderados de la vendedora. El registrador suspende la inscripción con dos objeciones:

–Conflicto de intereses del doble representante, para el que los arts. 251.2 y 287 C.c. prevén el nombramiento de un defensor judicial. La Dirección confirma este defecto: «Se producirá una situación de autocontrato en aquellos supuestos en los que una persona, con su sola voluntad, pueda vincular a dos o más patrimonios o centros de intereses diversos»; y valora especialmente que en este caso, «ni siquiera existe justificación alguna de la conveniencia de la compra de las plazas de garaje por parte de la persona con discapacidad».

–Estima el registrador que el tutor necesitará la autorización judicial prevista en el art. 287 C.c. Pero la Dirección revoca esta calificación, porque «al tutor

designado con anterioridad a la reforma se le aplican las normas de la curatela representativa (disp. trans. 2 L. 8/2021) y, por tanto, los casos en los que se ha de solicitar autorización judicial son los recogidos en el art. 287 C.c., sin que ninguno de ellos requiera de autorización judicial para adquirir inmuebles».

R. 19.07.2022 (Notario Fernando Gomá Lanzón contra Registro de la Propiedad de Madrid-25) (BOE 04.08.2022).

La Dirección hace un interesante y breve estudio de la L. 8/02.06.2021, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, y sus tres principios (respeto a la voluntad y a las preferencias de la persona con discapacidad, el concepto central de «apoyo» al discapaz y que «la curatela se constituye en la principal medida de apoyo de carácter judicial al haberse desconectado de este sistema a la institución de la tutela que queda reducida a la protección de menores; de manera excepcional se admiten las medidas de apoyo representativas, entre ellas la curatela representativa, [que era el caso] [...] como excepción a la regla general de curatela asistencial (art. 269.3 C.c.)».

Marginalmente se plantea que el acto había sido ratificado por el consejo de administración de la sociedad (incluso por la junta general, por tratarse de activos esenciales), y decía el notario recurrente que «es la sociedad a través del consejo de administración la que ha intervenido, ratificando a todos los efectos la compraventa»; pero dice la Dirección que «el hecho de que el mismo tutor –ahora curador– forme parte del consejo de administración de la sociedad vendedora hace que la ratificación por el consejo no salve la concurrencia de conflicto de intereses, sino que lo acentúe».

Y también marginalmente se alega la comparecencia personal de la discapaz en la escritura; pero también replica la Dirección que esa comparecencia «en nada obvia la existencia de la autocontratación ni el conflicto de interés».

II.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

CALIFICACIÓN REGISTRAL: OBLIGACIÓN DE EXTENDER LA NOTA DE CALIFICACIÓN DENTRO DE PLAZO

TÍTULO INSCRIBIBLE: NO LO ES UNA SENTENCIA DESESTIMATORIA QUE NO ORDENA ASIENTO ALGUNO

1. Calificación registral.– La Dirección recuerda que «para suspender o denegar la práctica de asientos registrales solicitados en documentos presentados, lo procedente y obligado es dictar una nota de calificación registral, con todos los requisitos que le son inherentes, y entre ellos, su denominación correcta y la expresión de los recursos que contra ella cabe interponer, y no emplear 'la vía telefónica' y emitir la nota de calificación fuera de plazo»; aunque, «habiendo el interesado interpuesto recurso contra la nota de calificación negativa emitida fuera de plazo, procede entrar a analizar y resolver».

2. Título inscribible.– Se solicita la inscripción de un legado en virtud de una sentencia firme desestimatoria del ejercicio de una acción reivindicatoria y en favor de la demandada, sin que en el mismo fallo se ordene la inscripción del dominio solicitada. La Dirección confirma que «la sentencia desestimatoria de una acción reivindicatoria no es título formal suficiente para motivar la inscripción en favor de un legatario, pues no resulta que en el procedimiento se hubiera –vía reconvención– pedido un pronunciamiento judicial en tal sentido; y sólo se pueden inscribir las ejecutorias y mandamientos en cuanto al contenido preciso ordenado por el juez en las mismas».

R. 19.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Toro-Fuentesaúco) (BOE 04.08.2022).

II.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

DOCUMENTO JUDICIAL: PRECISIÓN DE LOS ASIENTOS QUE PROCEDE CANCELAR AL DECLARARSE LA NULIDAD DEL TÍTULO

Se pretende la cancelación de una inscripción de compraventa en virtud de una sentencia que declara la nulidad de la escritura que causó la inscripción. La registradora considera necesario el consentimiento del titular registral o resolución judicial firme que ordene la cancelación (art. 40.d LH). Dice la Dirección 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». No obstante, si la sentencia ha declarado la nulidad del título que provocó una determinada inscripción, procederá la cancelación conforme al art. 79.3 LH (Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total [...] cuando se declare la nulidad del título).

R. 19.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Parla-1) (BOE 04.08.2022).

II.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: REQUIERE DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR NO HIPOTECANTE

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras varias resoluciones (arts. 686 y 581.2 LEC; la Dirección cita las R. 29.11.2012, R. 07.03.2013; y especialmente la R. 25.01.2016, confirmada por la S. JPI Pamplona 347/12.01.2017).

R. 19.07.2022 (Abanca Corporación División Inmobiliaria, S.L., contra Registro de la Propiedad de Manresa-4) (BOE 04.08.2022).

II.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y YA NO ES POSIBLE SU PRÓRROGA

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 (ver, por ejemplo, R. 08.10.2017 o R. 20.04.2021 y R. 19.07.2010 o R. 25.06.2015). «Se pretende en este recurso dejar sin efecto la cancelación de una anotación preventiva de sentencia ya practicada en los libros del Registro (como consecuencia de una ejecución hipotecaria anterior) y que se proceda a la prórroga de tal anotación. La recurrente considera que la anotación de sentencia no debió cancelarse como consecuencia de la ejecución hipotecaria por tratarse de un asiento perfectamente compatible con la nueva titularidad que surja como consecuencia de la adjudicación y que no busca la realización económica de la finca, a diferencia de la anotación de embargo». La Dirección reitera que «no es posible la prórroga de una anotación preventiva que ha sido previamente cancelada» (art. 86 LH) y que, «una vez extendido un asiento en el Registro (como es la cancelación de la anotación en este caso), la situación resultante queda bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud» (art. 1 LH), por lo que «esta Dirección General no puede entrar a conocer sobre la procedencia o improcedencia de aquella cancelación practicada, sin perjuicio de que los interesados que se crean perjudicados por ella puedan acudir a los tribunales para obtener su rectificación (arts. 1 y 40 LH)».

R. 19.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almería-1) (BOE 04.08.2022).

II.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

«Es objeto de este expediente decidir si es ajustada a Derecho la denegación de la tramitación de un expediente del art. 199.2 LH, que solicita el recurrente mediante instancia privada acompañada de informe catastral de validación técnica de resultado negativo, porque el registrador tiene dudas respecto a la identidad de la finca, derivadas de la desproporción existente entre la superficie registral (580 metros cuadrados) y la que ahora se pretende inscribir (3.180,62 metros cuadrados), porque el resultado del informe es negativo y porque puede invadir otras previamente inmatriculadas o inscritas, alterando la realidad física de la finca tal como se inmatriculó en su inscripción primera»; se trata de una finca «que ha ido variando, sin justificación aparente, a lo largo de su historial registral» y que «carece de referencia catastral incorporada al asiento». Pero dice la Dirección que «de la documentación obrante en el expediente no se deduce que la georreferenciación alternativa invada otra georreferenciación inscrita, en cuyo caso procede la denegación por aplicación del principio de los principios de oponibilidad registral del art. 32 LH y legitimación registral del art. 1.3 LH», sino que más bien «estamos ante lo que el art. 199 LH denomina `los demás casos' en los cuales debe tramitarse el expediente y practicarse las

notificaciones, en el presente caso, a titulares registrales y catastrales colindantes». Lo mismo puede decirse de la supuesta invasión del dominio público: siguiendo a las R. 18.10.2018, R. 31.07.2020 y R. 08.10.2020, «no es al inicio del procedimiento, sino una vez concluido este, y a la vista de la intervención que en el mismo haya tenido la Administración supuestamente afectada, cuando el registrador puede denegar la inscripción». Y en cuanto al informe de validación catastral negativo, como aclaraba la Res. conjunta DGRN y Dirección General del Catastro 23.09.2020, no impide la inscripción registral, «sino que es una mera advertencia de que no podrá lograrse con dicha representación gráfica la coordinación gráfica con el Catastro». Así pues, «debe tramitarse el expediente del art. 199.2 LH y, a la vista de las actuaciones derivadas del mismo emitir, una calificación completamente fundamentada en causas objetivas».

R. 19.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Granada-6) (BOE 04.08.2022).

II.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

HERENCIA: PROCEDIMIENTO CONTRA LA HERENCIA YACENTE CON DEMANDA A POSIBLE HEREDERO

«Se plantea la anotación preventiva de embargo sobre herencia yacente», del marido fallecido, sobre una finca inscrita a nombre de dos cónyuges para su sociedad conyugal. El registrador suspende la inscripción al no resultar del mandamiento presentado la fecha de fallecimiento del titular «tomada del correspondiente certificado del Registro Civil, y no haber sido demandados sus herederos». La Dirección sigue la línea que, desde la exigencia de un administrador de la herencia yacente (arts. 790 y ss. LEC) para poder considerar cumplimentado el tracto sucesivo (cfr. arts. 20 LH y 166.1 RH, por analogía), pasó a considerar suficiente «que se acredite, en el mandamiento, que se ha emplazado a alguno de los posibles llamados a la herencia, lo que se ha producido en este caso» con la demanda a la esposa, aunque no consta que sea heredera, sino –dice el recurrente– «uno de los posibles (y más que probables) herederos». En cuanto al fallecimiento del titular registral, resulta del historial registral de la finca.

R. 19.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Moralzarzal) (BOE 04.08.2022).

Sobre esta materia existen varias resoluciones; puede verse, por ejemplo, la R. 22.06.2017 y su comentario.

II.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

HERENCIA: LOS HEREDEROS DEBEN MANIFESTAR SI TIENE DESCENDIENTES EL LEGITIMARIO DESHEREDADO

Se trata de una escritura de herencia; la causante había desheredado a

dos nietos, hijos de un hijo premuerto, e instituido heredera a su hija, que es la que otorga la escritura en la que se adjudica los bienes hereditarios y manifiesta constarle que los desheredados «eran mayores de edad y carecían de descendientes a la fecha del fallecimiento de la testadora, no siendo por tanto aplicable el art. 857 C.c.» (que los descendientes ocupen su lugar como legitimarios). «El registrador de la propiedad fundamenta su negativa a la inscripción en que, a su juicio, debe acreditarse de forma fehaciente la inexistencia de herederos forzosos –hijos de los desheredados–». La Dirección reitera su doctrina (cita las R. 03.10.2019, R. 11.01.2020, R. 28.01.2021 y R. 21.03.2022), de que «siempre es necesario que resulte de la escritura atributiva de bienes hereditarios cuáles son los sujetos interesados en la herencia, y que –sin llegar a una prueba diabólica– se justifique o se refiera la inexistencia de otras personas que por llamamiento legal o testamentario pudieran tener algún derecho en la sucesión», de manera que considera suficientes en el caso concreto las «manifestaciones específicas por las que se expresa que los desheredados carecían de descendientes al tiempo de la apertura de la sucesión».

R. 20.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Albacete-4) (BOE 04.08.2022).

II.B.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO 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 solicitaba la cancelación de una cancelación «ya practicada por el registrador de la propiedad de una inmatriculación fechada en 1985, al no constar acreditada la preceptiva publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en el art. 298 RH». La Dirección reitera que «una vez practicado un asiento, en el presente caso una cancelación, 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. 20.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Petra) (BOE 04.08.2022).

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.

II.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

COMUNIDAD: LA DISOLUCIÓN NO TIENE EFECTO DE PURGA DE LAS CARGAS POSTERIORES

Se trata de un mandamiento judicial expedido en un procedimiento judicial

de extinción de condominio, en el que se ordena la cancelación de una hipoteca sobre la finca y unos embargos sobre la cuota de uno de los comuneros. La registradora de la propiedad objeta «no hallarse anotada preventivamente la interposición de demanda de división de cosa común y consiguientemente no haber tenido conocimiento del procedimiento ni intervención en él los titulares de cargas posteriores». La Dirección lo confirma: «Ningún efecto de purga de las cargas existentes sobre la finca puede implicar el proceso de disolución de condominio, cualquiera que sea el procedimiento por el que se lleve a efecto»; incluso si se hace con subasta de la finca, la nota de expedición de certificación registral de dominio y cargas (art. 111.3 L. 15/2015 para la subasta judicial, y art. 73.4 LN para la notarial) «no es en absoluto equiparable a la que prevé el art. 656 LEC, [...] simplemente «producirá el efecto de indicar la situación de venta en subasta del bien o derecho, pero no tiene efectos de purga y consiguiente cancelación de los derechos que se inscriban con posterioridad a la misma». Concretamente, la hipoteca es «una hipoteca unitaria (cfr. art. 217 RH) que afecta a la totalidad del dominio, por lo que la posterior extinción del condominio, en nada puede perjudicar a la hipoteca constituida por todos los condóminos». Y «en cuanto a las anotaciones de embargo, podrían cancelarse al recaer sobre una cuota perteneciente a persona distinta del adjudicatario, pero los principios constitucionales de tutela efectiva y el registral de tracto sucesivo (art. 20 LH) obligan a suspender la cancelación al no constar que los anotantes de embargo fueran demandados o al menos notificados del procedimiento (a los efectos de poder oponerse a la disolución de comunidad si perjudica sus derechos), ni tampoco consta la anotación preventiva de la demanda con anterioridad a la adjudicación».

R. 20.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro) (BOE 04.08.2022).

II.B.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: HAN DE OTORGARSE POR EL PROPIETARIO EN ESCRITURA PÚBLICA

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EL PROCEDIMIENTO DE APREMIO NO AUTORIZA A LA ADMINISTRACIÓN PARA SEGREGAR UNA PARTE DE LA FINCA EMBARGADA

Se trata de «una certificación municipal que reproduce el acuerdo de adjudicación al propio Ayuntamiento de una parcela a segregar de una finca registral, titularidad de dos copropietarios que aparecen como apremiados en el procedimiento administrativo de recaudación en el que se acuerda la adjudicación» y que motivó dos anotaciones de embargo sobre la totalidad de la finca, actualmente caducadas. «La registradora suspende la inscripción de la adjudicación de la parcela por falta de segregación en escritura pública otorgada por todos los titulares registrales». La Dirección confirma que «la finca finalmente adjudicada en el procedimiento de apremio es una parte de la finca registral embargada lo que determina una incongruencia en el procedimiento seguido por no referirse al objeto de derecho embargado e inscrito en el Registro de la Propiedad y carecer la Administración ejecutante de facultad de

segregar la misma en esta vía procedimental, correspondiendo esa legitimación a su propietario, sin que sea suficiente el trámite de audiencia, por tratarse de un acto de riguroso dominio cuya ejecución forzosa no se encuentra amparada en ninguna obligación legal».

Igualmente confirma la Dirección el defecto consistente en la falta representación gráfica alternativa de la porción segregada, conforme a los arts. 9 y 202 LH.

R. 20.07.2022 (Ayuntamiento de Tomelloso, contra Registro de la Propiedad de Tomelloso) (BOE 04.08.2022).

II.B.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO 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 en un expediente del art. 199 LH, esta vez para «la representación gráfica alternativa a la catastral de una finca que procede de segregación de otra finca registral resto» (art. 9.b.1 LH), y dadas las «alegaciones por un colindante afectado, de las que resulta una georreferenciación distinta y controvertida, pues alega que la georreferenciación aportada incluye la totalidad de la finca de la que los opositores son titulares, lo que confirma el registrador, una vez comprobado el archivo del Registro»; dice la Dirección que «esa invasión es evidente, [...] aunque la oposición del colindante no se encuentra sustentada con informe y representación gráfica georreferenciada elaborada por técnico». Frente a las alegaciones del recurrente, añade la Dirección que «la licencia de segregación otorgada por el Ayuntamiento competente solo acredita la legalidad del acto de segregación solicitado y su conformidad con el planeamiento vigente al tiempo de la solicitud; pero, no prejuzga ni resuelve cuestiones de propiedad, por ello se concede siempre 'sin perjuicio de tercero'».

R. 20.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Iznalloz) (BOE 04.08.2022).

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

II.B.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

PROHIBICIÓN DE DISPONER: NO ES INSCRIBIBLE LA IMPUESTA EN UN ACTO ONEROSO O INCLUSO MIXTO

PROHIBICIÓN DE DISPONER: NO OPERA LA SUBROGACIÓN REAL DEL

DINERO SUJETO POR LA FINCA QUE SE ADQUIERE CON ÉL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 18.12.2013. En este caso, los padres, representando a un hijo menor, compran para él una finca, con dinero que el padre le dona en una previa escritura, y le imponen la prohibición de disponer hasta cumplir los 50 años, salvo consentimiento de los padres.

R. 20.07.2022 (Notario José-María Salgado Vallvey contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana - 1) (BOE 04.08.2022).

II.B.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO 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 las fincas en un expediente del art. 199 LH, dado que « la pretensión de georreferenciación del promotor ha provocado numerosos escritos de oposición por parte de interesados particulares y de administraciones públicas, como se reseña con detalle en cada una de las dos notas de calificación objeto del presente recurso, sobre invasión del dominio público y sobre posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas»; en una de las fincas, además, «el registrador aprecia que la georreferenciación pretendida coincide en parte con otra ya inscrita previamente para otra finca», lo que supone la denegación de la inscripción, en lugar de la suspensión como en el caso de la otra finca.

R. 20.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Reinosa) (BOE 04.08.2022).

II.B.99. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: LA DETERMINACIÓN DE LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO ES COMPETENCIA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: ACTUACIÓN REGISTRAL EN CASO RESULTANCIA DE FINCAS INFERIORES A LA UNIDAD MÍNIMA DE CULTIVO

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: LA SEGREGACIÓN ES UN ACTO REGISTRAL Y SUS REQUISITOS SON LOS VIGENTES EN EL MOMENTO DE INSCRIBIRSE

Se trata de una escritura de segregación otorgada en 1983. El registrador considera que tanto la parcela resultante de la segregación como el resto de la finca matriz son inferiores a la unidad mínima de cultivo, por lo que comunicó la presentación a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, conforme al art. 80 RD. 1093/1997; esta contestó que no podía identificar exactamente las fincas, ni si son de secano o de regadío, por lo que no resulta posi-

ble emitir un acuerdo conforme a los arts. 24 y 25 L. 19/04.07.1995; pero que, de tratarse de las fincas que supone y que identifica catastralmente, serían de secano y la segregación no sería válida, al resultar parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo vigente en la zona. Por lo que dice la Dirección que, mediando «pronunciamiento del órgano competente, siquiera condicional, que pone en cuestión la validez de la segregación documentada, procede denegar la inscripción». «Nada obsta a tal denegación que el interesado obtuviera del Ayuntamiento, como administración urbanística competente, la correspondiente licencia de segregación, [...] mientras no resulte acreditada su clasificación urbanística de urbana por certificación municipal, [...] cuando el asunto a dilucidar no es urbanístico sino agrario, carece la Administración local de competencia». Tampoco obsta el que la escritura sea de 1983, pues la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 27.01.2012 y R. 23.07.2012, «la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior –cfr. disp. trans. 4 C.c.–».

R. 27.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cazalla de la Sierra) (BOE 09.08.2022).

II.B.100. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

BIENES GANANCIALES: ADJUDICACIÓN EN LA LIQUIDACIÓN EN PAGO DE DEUDA ENTRE CÓNYUGES Y SU CAUSA

BIENES GANANCIALES: ADJUDICACIÓN EN LA LIQUIDACIÓN EN PAGO DE DEUDA ENTRE CÓNYUGES E IDENTIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE PAGO

Se trata de una escritura de liquidación de la sociedad de gananciales de los otorgantes en la que se adjudica a la esposa determinada finca en pago de cierta deuda que «tiene su origen en las relaciones económicas entre cónyuges, es decir, tiene su causa en la propia institución del matrimonio». La Dirección revoca el primer defecto señalado por la registradora, que «no se ha expresado la causa u origen de la deuda que se reconoce en la escritura», porque lo que se ha expresado es suficiente para justificar las indemnizaciones y reintegros de que habla el art. 1403 C.c. y «no parece muy acorde con el respeto a la intimidad y a la privacidad [del matrimonio] exigir un detalle exhaustivo de para qué se empleó el importe recibido», máxime cuando «el art. 1277 C.c. presume la existencia y licitud de la causa». En cambio, confirma el defecto de falta de «identificación de los medios o instrumentos de pago a través de los cuales el deudor recibió de la acreedora el dinero que generó la deuda» (arts. 254 LH, 24 LN y 177 RN).

R. 27.07.2022 (Notario Germán-María de León Pin contra Registro de la Propiedad de San Agustín del Guadalix) (BOE 09.08.2022).

II.B.101. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOS-

TO DE 2022).

PUBLICIDAD REGISTRAL: PRECIO DE UNA TRANSMISIÓN COMO DATO PROTEGIDO

«Se trata de decidir en este expediente si procede consignar el precio de una transmisión en una certificación», puesto que el registrador ha incluido el precio de una transmisión, pero no el de la otra. La Dirección confirma esa actuación: «La transmisión recogida en la inscripción 2.ª, al tratarse de una operación entre sociedades mercantiles dedicadas al tráfico inmobiliario, excede del ámbito de aplicación de la normativa de protección de datos, lo que justifica la decisión del registrador de consignar el precio de venta de la misma. Sin embargo, en el caso de la segunda transmisión el precio de venta refleja un dato sensible, como es la capacidad económica de los compradores, que no puede incluirse en ninguna de las excepciones a la normativa de protección de datos. [...] El anuncio de posibles acciones judiciales no es motivo suficiente para enervar el derecho a la protección de datos».

R. 27.07.2022 (Back2hell, S.L.», contra Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès - 2) (BOE 09.08.2022).

R. 27.07.2022 (Back2hell, S.L.», contra Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès - 2) (BOE 09.08.2022).

R. 27.07.2022 (Back2hell, S.L.», contra Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès - 1) (BOE 09.08.2022).

La Dirección enumera los «supuestos admisibles de inclusión del precio en la publicidad y que son aplicables a la luz de la LO. 3/05.12.2018, de Protección de Datos Personales...: «a) cuando los precios o valores solicitados lo sean de operaciones jurídico-económicas en los que sean parte únicamente personas jurídicas o empresarios individuales o comerciantes, en su condición de tales; b) cuando, a juicio del registrador, se considere que dicho dato está incluido dentro de la publicidad de carácter 'tráfico jurídico inmobiliario', puesto que la cesión vendría justificada por la normativa hipotecaria; c) cuando se trate de permitir al solicitante el ejercicio de un derecho que tenga reconocido por una norma con rango de ley o en cumplimiento de un deber impuesto por una norma de igual rango, lo cual se acredite suficientemente al registrador, y d) en el supuesto de que la petición del precio se realice por agencias que actúen por cuenta de entidades financieras, acreditando el encargo recibido y la entidad en cuyo nombre actúen, de conformidad con las circulares del Banco de España, referentes a la obligación de cubrir los activos calificados como dudosos, previa estimación del deterioro de su valor, para lo cual es necesario conocer los datos cuya cesión se pretende».

II.B.102. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: SENTENCIA EN JUICIO EN EL QUE HAN TENIDO INTERVENCIÓN LOS TITULARES REGISTRALES

Se trata de una sentencia dictada en juicio por acción reivindicatoria que declara acreditado el dominio del actor por usucapión. La registradora se opone a la inscripción por falta de tracto sucesivo (art. 20 LH), ya que se sigue el procedimiento contra un demandado distinto del titular registral. Pero la Dirección revoca la calificación: por una parte, «no hubo indefensión del titular registral, pues quedó acreditada la transmisión por él efectuada en el procedimiento contradictorio, siendo el demandante su causahabiente»; por otra, «el segundo titular registral también ha tenido cumplida intervención en el procedimiento y sus inscripciones han sido efectivamente objeto de cancelación».

R. 27.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro) (BOE 09.08.2022).

II.B.103. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

DOBLE INMATRICULACIÓN: DEBE INICIARSE EL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH SIN ADVERTENCIAS ESPECIALES

PUBLICIDAD REGISTRAL: NO DEBE INCLUIR ADVERTENCIAS CONFUSAS Y POCO PROCEDENTES

Expedida nota simple sobre una finca, se dice en ella que «se advierte que se aprecia la posibilidad de una doble inmatriculación entre la finca de que se trata y otra finca registral»: el titular solicita entonces la cancelación de la nota marginal de doble inmatriculación por caducidad. «La registradora suspende tal cancelación porque no consta practicada tal nota ni iniciado tal expediente, pues la nota simple no reflejaba tal supuesta nota marginal, sino una mera advertencia; y, como aclara en su informe, es ahora cuando sí que se practica, por primera vez, nota marginal». La Dirección confirma la calificación, pero advierte de que «los registradores no incluyan en las notas simples ni en la certificaciones registrales 'advertencias' tan confusas y poco procedentes como la que nos ocupa, pues si un registrador aprecia la posibilidad de doble inmatriculación, lo que debe hacer es actuar de oficio como le ordena el art. 209 LH (notificar tal extremo a los titulares registrales y dejar constancia de ello mediante nota marginal en cada finca)».

R. 27.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts - 2) (BOE 09.08.2022).

II.B.104. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD A LOS 20 AÑOS SEGÚN EL ART. 210.1.8 LH

Ante la solicitud de cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo, la Dirección concluye que «la anotación de embargo no es un derecho real en sentido propio, pero sí tiene una indudable eficacia real, resulta que encaja sin dificultad en la expresión cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales

que utiliza el art. 210.1.8 LH» (caducidad a los 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, y no los cinco años previstos para derechos de configuración jurídica); en el caso concreto resulta la expedición de una certificación en el seno del procedimiento judicial en 2008, y su fecha debe ser el «dies a quo» para el cómputo del plazo, «al tratarse, de manera indubitada, del último asiento practicado en relación con el procedimiento en que se reclama la deuda, sin distinguir la norma respecto del carácter principal o accesorio que debiera revestir el mismo, como propone el recurrente».

R. 27.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-5) (BOE 09.08.2022).

II.B.105. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO PUEDEN APLICARSE EXIGENCIAS DEL ART. 132 LH A EJECUCIONES ANTERIORES A LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

No es posible aplicar el art. 132 LH en su actual redacción para calificar un auto de adjudicación dictado en procedimiento judicial sumario de ejecución de hipoteca del antiguo art. 131 LH anterior a la L. 1/2000, de Enjuiciamiento Civil. Por tanto, debe considerarse suficiente la notificación que se hizo de la existencia del procedimiento a los terceros poseedores de la finca hipotecada cuya adquisición fue inscrita con anterioridad a la expedición de certificación en el procedimiento, y no puede exigirse que fueran demandados ni requeridos de pago (se citan las disps. trans. LEC y C.c).

R. 27.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-10) (BOE 09.08.2022).

II.B.106. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

COSTAS: LA OBRA NUEVA EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN NECESITA AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

OBRA NUEVA: LA OBRA NUEVA EN ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN NECESITA AUTORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

«La registradora suspende la inscripción de una edificación declarada por antigüedad dentro de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre porque no se aporta la autorización administrativa exigida por la Ley de Costas y su Reglamento». La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 11.06.2013 y R. 29.06.2015: «Los arts. 28 y 49 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas, abonan la negativa a la inscripción solicitada al imponer el cierre del Registro respecto de las obras realizadas en zona de servidumbre de protección o en zona de servidumbre de tránsito sin los correspondientes informe o

autorización administrativos previos, norma plenamente vigente al tiempo del otorgamiento de dicha escritura: [...] dado que la solicitud de inscripción registral de tal edificación se produce cuando ya está en vigor el reglamento de la Ley de Costas, del año 2014, también este le resulta de aplicación en cuanto a los requisitos procedimentales exigibles para la inscripción registral».

R. 27.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vigo-3) (BOE 09.08.2022).

II.B.107. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO 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 (ver, por ejemplo, R. 31.01.2022, R. 28.02.2022 y R. 05.04.2022). En este caso, se confirma la negativa del registrador a inscribir una adjudicación judicial, ya que cuando se presentan en el Registro de la Propiedad el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, la anotación de embargo se encuentra caducada y la finca inscrita a nombre de terceros.

R. 27.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Belmonte) (BOE 09.08.2022).

II.B.108. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD SUSPENDIDA POR COVID

DOCUMENTO JUDICIAL: SOLO TIENE QUE SER FIRME EL QUE ORDENA INSCRIPCIONES, NO ANOTACIONES

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: SOLO TIENE QUE SER FIRME LA RESOLUCIÓN QUE ORDENA INSCRIPCIONES, NO ANOTACIONES

Se pretende en este recurso dejar sin efecto la prórroga de una anotación de demanda y prohibición de disponer ya practicada en los libros del Registro, por considerar la parte recurrente que la anotación ya estaba caducada cuando se presentó el mandamiento en el Registro y que no era firme el auto que la ordenó la prórroga. La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones; pero, aunque no puede entrar en el fondo del asunto, considera que fue correcta la actuación del registrador al practicar la prórroga, toda vez que el mandamiento se presentó mientras estaba vigente la anotación (contando los 88 días naturales

que los plazos de los asientos registrales estuvieron suspendidos como consecuencia de la crisis sanitaria ocasionada por el covid-19, en aplicación del art. 42 del RDL 8/17.03.2020; y que la firmeza de una resolución judicial «solo es predicable cuando el asiento sea de inscripción o de cancelación, no cuando se trate de anotaciones preventivas (que es un asiento provisional), pues solo los asientos definitivos pueden provocar el nacimiento de terceros amparados por la fe pública, conforme al art. 34 LH; [...] el art. 165 RH, que exige para practicar anotación preventiva que la resolución judicial que la ordene sea firme, ha de entenderse en el sentido de que si el único recurso procesal que cabe es un recurso que no produce efectos suspensivos, no puede exigirse tal firmeza; así se desprende con claridad del art. 524.4 LEC» (ver en ese sentido R. 08.10.2020).

R. 28.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Bilbao-11) (BOE 09.08.2022).

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.

II.B.109. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

SEPARACIÓN Y DIVORCIO: EL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR NO PUEDE ATRIBUIRSE CON CARÁCTER INDEFINIDO

VIVIENDA FAMILIAR: SU USO NO PUEDE ATRIBUIRSE CON CARÁCTER INDEFINIDO EN CONVENIO REGULADOR

MENORES: EL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR NO PUEDE ATRIBUÍRSELES CON CARÁCTER INDEFINIDO EN CONVENIO REGULADOR

«En el presente caso, al otorgarse el convenio regulador se atribuye el uso de la vivienda familiar [con duración indefinida] a la hija menor del matrimonio y al progenitor a quien se atribuye la guarda y custodia, dándose además la circunstancia de que, al tiempo de solicitar la inscripción registral del derecho, dicha hija ya es mayor de edad». La Dirección confirma la denegación de su inscripción, toda vez que «el carácter esencialmente temporal de este derecho implica que el mismo no pueda ser atribuido con carácter indefinido» (art. 96 C.c.; y cita las S. 20.02.2018 y S. 12.06.2020).

R. 28.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Motril) (BOE 09.08.2022).

II.B.110. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

REFERENCIA CATASTRAL: DENEGACIÓN POR DUDAS EN LA IDENTIDAD CON LA FINCA QUE HA SIDO EXPROPIADA EN PARTE

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: LA RECTIFICACIÓN DE LINDEROS DEBE HACERSE POR LAS VÍAS DE LOS ARTS. 199 O 201 LH

En una instancia privada se solicita que se haga constar la referencia catastral sobre unas fincas registrales y el cambio de algunos linderos. La Dirección confirma que no es posible lo primero porque, aunque «la referencia catastral no sustituye a la descripción registral de la finca, ni implica una incorporación inmediata al folio registral de los datos que sobre naturaleza, linderos y superficie figuren en el Catastro» (ver R. 04.12.2013, R. 06.05.2016 y R. 17.07.2017), existe «una expropiación previa que no ha tenido acceso al Registro, [...] razón por la cual no es posible apreciar la correspondencia entre la referencia catastral de la parcela, tal y como la describe el Catastro actualmente y la descripción de la finca registral previa a la expropiación»; la operación de correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca registral se regula en el art. 45 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario: «es preciso que el registrador no tenga dudas de esa identidad, que no existan diferencias superficiales superiores al 10 % de la cabida inscrita y que coincidan los localizadores de la parcela en el Catastro con los que constan registralmente de la finca, o que, al menos, se acredite la correspondencia entre los antiguos y los actuales», requisitos que no se cumplen en este caso. «Respecto a la modificación de los linderos, es una rectificación de la descripción, que no puede practicarse por la vía de solicitar la inscripción de la referencia catastral, sino por la vía de iniciar un expediente del art. 199 LH, ante el registrador, o del art. 201.1 LH, ante el notario, en el que se tendrán que aportar las correspondientes georreferenciaciones de la finca».

R. 28.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santander-4) (BOE 09.08.2022).

II.B.111. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO 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 en un expediente del art. 199 LH, dados los numerosos escritos de oposición por parte de interesados [...] sobre invasión del dominio público y sobre posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas» y sobre inclusión de caminos y desagües «que han sido utilizados por todos los vecinos, incluso por el servicio de Custodia Rural del Ayuntamiento»; y aunque el recurrente estima que esa oposición «no es de suficiente entidad», sí al menos «queda constatada la existencia de una controversia, no latente, sino expresa y manifiesta, entre titulares de fincas registrales y de parcelas catastrales, e incluso con Administraciones, acerca de sus respectivas delimitaciones».

R. 28.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Gandía-1) (BOE 09.08.2022).

La doctrina consolidada de la Dirección sobre el expediente del art. 199 LH

aparece resumida en comentario a la R. 19.07.2018. Ver también la síntesis de la doctrina sobre la inscripción de una representación gráfica alternativa en comentario a la R. 03.01.2020.

II.B.112. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

INMATRICULACIÓN: ACTA DE NOTORIEDAD COMPLEMENTARIA QUE ACREDITA LA PREVIA ADQUISICIÓN Y SU FECHA

La Dirección, en la línea de las R. 19.11.2015 y R. 27.04.2022: considera procedente la inmatriculación de una finca por la vía del doble título del art. 205 LH, consistente en este caso en una escritura de herencia acompañada de acta de notoriedad en la que el notario declara «ser notorio que el transmitente 'había adquirido la propiedad de dicha finca al menos un año antes del fallecimiento de dicho causante, ocurrido el día...'».

R. 28.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almería-5) (BOE 09.08.2022).

II.B.113. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

HERENCIA: DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN A LA ESCRITURA DE HERENCIA

Se trata de una escritura de adición de herencia a la que la registradora señala que «no se acompaña al título presentado la herencia que se adiciona, necesaria para determinar quiénes han de concurrir a la adición». Pero se acompañan certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad y un testimonio del testamento, por lo que entiende la Dirección que «se determina suficientemente quienes han de concurrir a la sucesión».

R. 29.07.2022 (Notario Mariano-Javier Jimeno Gómez-Lafuente, contra Registro de la Propiedad de Bilbao-13) (BOE 09.08.2022).

La Dirección reitera, respecto del testamento, que puede acompañarse «en copia autorizada o en testimonio por exhibición, e incluso relacionado en la escritura de partición, pero en este último caso no basta con que el notario relacione sucintamente las cláusulas del testamento, sino que ha de expresar la exactitud de concepto entre lo relacionado y el texto original, con expresa constancia de que no existen cláusulas que amplíen o modifiquen lo inserto».

II.B.114. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

REGISTRO DE LA PROPIEDAD: CIERRE POR REVOCACIÓN DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL

Se trata de una escritura de venta extrajudicial derivada del ejercicio de la acción hipotecaria. La Dirección confirma la calificación registral de un defecto, que, «constando hallarse revocado el número de identificación fiscal de dos de los intervinientes en la escritura, en concreto de las dos vendedoras, se produce la prohibición de acceso de la misma al Registro de la Propiedad, como registro público, de conformidad con la disp. adic 6.4 L. 58/17.12.2003, General Tributaria» (Cuando la revocación se refiera al número de identificación fiscal de una entidad, su publicación en el Boletín Oficial del Estado implicará [...] la prohibición de acceso a cualquier registro público, [...] salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal).

R. 29.07.2022 (Palacio de Clavería, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-39) (BOE 09.08.2022).

II.B.115. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

HERENCIA: DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑARSE A LA ESCRITURA

Se trata de una escritura que adiciona un bien a una herencia. En cuanto al primer defecto señalado por el registrador, se confirma que, al tratarse herencia testada deben acompañarse los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad (art. 76 RH), a diferencia de la herencia intestada, en la que se supone que estos documentos se han aportado al órgano competente, judicial o notarial. En cambio, respecto al testamento, «en la escritura de adición de herencia, efectivamente se expresan los datos precisos del testamento que sirve de título sucesorio, y se hace testimonio del clausulado del testamento, haciéndose constar 'sin que en la parte omitida del mismo haya nada que altere, restrinja, condicione o desvirtúe lo inserto', por lo que se da por cumplida la exigencia en cuanto a este título sucesorio». Se confirma el segundo defecto, que «para el caso de haberse adjudicado algún derecho a la viuda, tal como el usufructo, es necesario aportar el certificado de defunción de la esposa del testador». Y también el tercero, «necesidad de la aportación del acta de declaración de herederos abintestato de la hija fallecida», porque, aunque se reseña el acta, se hace con la advertencia «cuyas copias se acompañarán a la copia de esta matriz», por lo que esta aseveración implica la exigencia de la presentación del documento.

R. 29.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Soria) (BOE 09.08.2022).

II.B.116. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

COMUNIDAD: PRESUNCIÓN DE IGUALDAD DE LAS CUOTAS QUE NO SE ESPECIFICAN

Se trata de una escritura de partición de herencia a la que el registrador señala el defecto de que «no consta la forma en que los herederos se adjudican los bienes integrantes del caudal hereditario» (se refiere a las partes indivisas que señalan los arts. 14 LH y 54.1 RH). Pero la Dirección considera «indubitado que el bien

se adjudica a ambos herederos por mitad», ya que «los adjudicatarios son herederos por partes iguales» y «se ha hecho la adjudicación en comunidad a ambos, de forma que se deduce indudablemente que sus adjudicaciones son iguales y, dado que no se diferencian cuotas, como bien sostiene el recurrente, se presumen iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad, conforme el art. 393 C.c.».

R. 29.07.2022 (Notario Ricardo Cabanas Trejo contra Registro de la Propiedad de Escalona) (BOE 09.08.2022).

II.B.117. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

HERENCIA: LA LEGÍTIMA VASCA ES «PARS VALORIS BONORUM» Y EL LEGITIMARIO DEBE INTERVENIR EN LA ENTREGA DE LEGADOS

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 04.07.2019 (cita también la R. 02.07.2020). En este caso, se trata de la herencia de un causante de vecindad civil foral vasca, que instituye heredera a su esposa y aparta a una hija de anterior matrimonio, que entiende suficientemente pagada en vida la legitima que pudiera corresponder a sus descendientes, reconociendo que los derechos legitimarios, en su caso, corresponderán a sus dos nietos; en la escritura de herencia interviene solo la viuda heredera, que se adjudica la herencia. La Dirección reitera que, «aunque colectiva, la naturaleza de la legítima foral vasca sigue manteniéndose como 'pars valoris bonorum' y, en consecuencia, la existencia de legitimarios implica la necesaria intervención de los mismos en la partición».

R. 29.07.2022 (Notario Francisco-Javier Oñate Cuadros contra Registro de la Propiedad de San Sebastián - 2) (BOE 09.08.2022).

II.B.118. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

BIENES GANANCIALES: CONSIDERACIÓN COMO TALES DE LOS ADQUIRIDOS CON PRÉSTAMO HIPOTECARIO PAGADO CON DINERO GANANCIAL

Se trata de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales en la que se incluyen una vivienda y una plaza de garaje en el mismo edificio, compradas por el marido, en estado de soltero, pero consideradas gananciales en virtud del de pago con dinero ganancial del préstamo hipotecario solicitado para su adquisición (arts. 1354 y 1357 C.c.; ver también S. 07.07.2016, que ha reiterado que «a efectos y aplicación de lo dispuesto en los arts. 1357 y 1354 C.c., son plenamente equiparables las amortizaciones de la hipoteca solicitada para el pago del precio y los pagos de una compraventa a plazos»). La registradora inscribió la vivienda, pero suspendió la inscripción de la plaza de garaje, porque, según afirma, «no es vivienda familiar, no está ni ha estado gravada con hipoteca, y el precio de su adquisición no ha sido aplazado, sino pagado en el acto de la adquisición». La Dirección no considera relevante que la plaza de garaje no esté gravada con la hipoteca, «y es relevante que

con dicho préstamo se financie el precio que globalmente –como se ha expresado– se pagó por la vivienda y la plaza de garaje, unido al hecho de que se hayan adquirido conjuntamente y se trate de inmuebles situados en el mismo edificio, circunstancias que son suficientes para que se considere que la adquisición de la plaza de garaje se asimila a la de la vivienda propiamente dicha».

R. 29.07.2022 (Notario Javier Gómez Martínez contra Registro de la Propiedad de Valladolid-6) (BOE 09.08.2022).

II.B.119. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

HERENCIA: JUSTIFICACIÓN DE LA SEPARACIÓN DE HECHO DE LA CAUSANTE EN EL ACTA DE DECLARACIÓN DE HEREDEROS

Se trata de una escritura de herencia en la que se adjudica los bienes la madre de la causante, declarada heredera abintestato en «acta de requerimiento para la declaración de herederos y acta de declaración de notoriedad de los hechos en que se basa dicha declaración». El registrador deniega la inscripción porque no resulta acreditada la separación de hecho, sin reconciliación, de la causante intestada y su esposo. La Dirección estima el recurso porque tal separación de hecho «resulta de las declaraciones de la requirente del acta, de la prueba documental por ella aportada, así como de la declaración testifical presentada».

R. 29.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-22) (BOE 09.08.2022).

II.B.120. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2022).

ARRENDAMIENTO RÚSTICO: NO PROCEDE EL DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN EN LA DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD

Según la Dirección, no procede el derecho de tanteo y retracto arrendaticio rústico en la disolución de comunidad sobre varias fincas que habían adquirido tres hermanas por terceras partes indivisas por herencia de su padre; se inclina para ello hacia la naturaleza especificativa y no traslativa de la disolución, que da lugar a «una mutación jurídico real (concepto no equivalente a transmisión» (ver, por ejemplo, la S. 12.04.2007), y cita el art. 22 L. 49/2003, que establece los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente en la transmisión ínter vivos de fincas rústicas arrendadas, y no como la 83/1980, que hablaba de cualesquiera otros [contratos] distintos de la compraventa.

R. 27.07.2022 (Notaria María-Camino López de Heredia San Julián contra Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro) (BOE 10.08.2022).

La Dirección reconoce que sí procedería el derecho de preferente adquisición si se hubiese tratado de una disolución parcial («el pretendido negocio de 'extinción parcial'», dice, porque «la extinción de la comunidad o es total o no es tal»;

ver más precisamente en R. 04.04.2016 y R. 02.11.2018); o de «una compraventa de participaciones indivisas o cualquier otro de carácter dispositivo»; y valora especialmente que en el caso concreto «no han mediado compensaciones por eventuales excesos de adjudicación (que no han existido)».

II.B.121. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2022).

PUBLICIDAD REGISTRAL: PRECIO DE UNA TRANSMISIÓN COMO DATO PROTEGIDO

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las tres R. 27.07.2022.

R. 27.07.2022 (Back2hell, S.L., contra Registro de la Propiedad de Sant Cugat del Vallès - 2) (BOE 10.08.2022).

II.B.122. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2022).

CONDICIÓN RESOLUTORIA: DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO APLAZADO A PRORRATA DEL PRECIO TOTAL DE CADA FINCA

Se trata de una escritura de compraventa de varias fincas en la que se pacta condición resolutoria explícita en garantía del precio aplazado. El registrador suspende la inscripción porque estima necesario distribuir el precio entre las fincas vendidas, conforme a los arts. 9 y 11 LH y 51 RH. Pero dice la Dirección que «se fija en el mismo acto el precio concreto que se atribuye a cada una de las tres fincas vendidas, y, al no imputarse la cantidad anticipada a cuenta del precio cuyo pago es aplazado, habrán de aplicarse las normas del Código Civil relativas a la imputación de pagos (cfr. arts. 1172, 1173 y 1174 C.c. y la R. 12.05.2011); por ello, el registrador debe aplicar el criterio legal de imputación establecido en el art. 1174 C.c. para reflejar en el asiento registral la distribución del precio cuyo pago es aplazado entre las tres fincas vendidas» (a prorrata del precio fijado a cada finca).

R. 27.07.2022 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ferrol) (BOE 10.08.2022).

Si el registrador hace lo que dice la Dirección, los interesados siempre podrán replicar que fue una inoficiosidad, que se olvidaron de consignar la distribución pero en realidad querían una distribución distinta, y si discuten entre sí sobre esa distribución será el juez, no el registrador, el que tendrá que aplicar en su caso la presunción legal de la prorrata; puede verse el art. 385 LEC, sobre las presunciones legales, que dispensan de prueba (en juicio) pero admiten prueba en contrario.

II.B.123. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 10 DE AGOSTO DE 2022).

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: NO ES INSCRIBIBLE LA MERA AUTORIZACIÓN DE ACTIVIDADES

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: NO ES INSCRIBIBLE SIN TÍTULO CONCESIONAL

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: NO ES INSCRIBIBLE LA QUE NO RECAE SOBRE BIENES INMUEBLES

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: DEBE ACREDITARSE EL PREVIO PAGO, NO SUJECIÓN O EXENCIÓN DE LOS IMPUESTOS

Mediante instancia privada se solicita la inscripción como concesión administrativa de una orden de la Consejería de Educación y Juventud de la Comunidad de Madrid, en favor de la entidad solicitante, sobre una finca registral que se identifica en la instancia, y en la que se modifica la autorización concedida a un centro docente para determinadas enseñanzas sobre determinadas instalaciones deportivas. El registrador deniega la inscripción por carecer de trascendencia real; por no acompañarse título concesional formal alguno; por contravenir el principio de especialidad al no especificarse el uso privativo concreto para el que se establece la pretendida concesión; por estar la finca –identificada en la instancia pero no en la orden– inscrita a nombre de una entidad distinta de la solicitante; y por no acreditarse la presentación en la oficina liquidadora a efectos de la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Dice la Dirección que «todos los extremos de la nota de calificación deben ser confirmados»: según se deduce de los arts. 334 C.c. y 31 RH, las concesiones administrativas, para ser inscritas, deben afectar o recaer sobre bienes inmuebles, por lo que se excluyen las concesiones de servicios públicos, que se califican en el art. 336 C.c. como bienes muebles (ver en ese sentido la R. 16.09.2021), aunque nada impide la constancia registral de la afectación de determinados inmuebles a una concesión de servicio público (R. 05.01.2022); pero los bienes deberán ser demaniales públicos de la Administración concedente, o bien bienes afectos propios del concesionario o beneficiario, nada de lo cual ocurre en este caso, donde la finca identificada en la instancia aparece registralmente como propiedad privada de una sociedad distinta (ver art. 60 RH); y de la orden no resulta concesión administrativa alguna, sino mera autorización para la impartición de enseñanzas deportivas en las instalaciones deportivas que se citan, y «las meras autorizaciones administrativas para realización de actividades no son inscribibles en el Registro de la propiedad, salvo que atribuyan un derecho de aprovechamiento especial sobre bienes de derecho público (R. 0810.1992) o están expresamente contempladas en una norma legal, como ocurre con las licencias urbanísticas; «finalmente debe confirmarse la exigencia de que previamente a la calificación e inscripción (conforme al art. 254 LH) deba acreditarse el pago, no sujeción o exención de los impuestos que graven la concesión, como es el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (véase art. 7.1, Ley del Impuesto)».

R. 27.07.2022 (Cenafe Escuelas, SL», contra Registro de la Propiedad de Madrid-16) (BOE 10.08.2022).

II.B.124. RESOLUCIÓN DE DGSJFP DE 04 DE JULIO 2022. (BOE 12 DE SEPTIEMBRE DE 2022).

Bienes gananciales: Pueden inscribirse como privativos los bienes declara-

dos como tales por los cónyuges

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 12.06.2020, R. 15.01.2021, R. 08.09.2021 y 09.09.2021, relativas a casos análogos. «En la escritura cuya calificación es impugnada los compradores de determinada finca, casados entre sí en régimen legal de gananciales, manifiestan que 'en ejercicio de su autonomía de voluntad, acuerdan que el 80 % del pleno dominio de la finca objeto de la presente tenga carácter privativo del esposo y solicitan que se inscriba a su nombre por haber sido adquirida con tal carácter por acuerdo entre los cónyuges y no por confesión, teniendo este pacto causa onerosa por ser los fondos empleados para el pago del valor de adquisición privativos del mencionado adquirente, procedentes de una venta de carácter privativo, y no procediendo por ello el reembolso previsto en el art. 1358 C.c.'». En la línea de aquellas resoluciones, la Dirección dice que «los cónyuges, por pacto, están determinando el carácter parcialmente privativo del bien comprado por el esposo, 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 (a falta en el Derecho común de una presunción legal como la establecida en el art. 213 DLeg. 1/22.03.2011, Código del Derecho Foral de Aragón), de modo que ambos consortes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, excluyen el juego de la presunción de ganancialidad del art. 1361 C.c.».

R. 04.07.2022 (Notario Juan-Manuel Perelló Font contra Registro de la Propiedad de Oliva) (BOE 12.09.2022).

III.

RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022).

SOCIEDAD ANÓNIMA: AUMENTO DE CAPITAL: AUDITORÍA EN LA SOCIEDAD PARTICIPADA POR ADMINISTRACIÓN LOCAL

SOCIEDAD ANÓNIMA: AUMENTO DE CAPITAL: DEBEN PRECISARSE LAS ACCIONES QUE CORRESPONDEN A UNA U OTRA CLASE DE AUMENTO

SOCIEDAD ANÓNIMA: ESTATUTOS: PREVISIÓN DE EMISIÓN DE TÍTULOS MÚLTIPLES

Se trata de una escritura por la que una sociedad anónima cuyo socio único es una corporación local aumenta su capital por compensación de los créditos que contra la misma ostenta el socio y aportación dineraria de este; el aumento se lleva a cabo en ejecución del acuerdo adoptado por la corporación municipal y previo informe del auditor de cuentas designado previamente por el consejo de administración para auditar sus cuentas anuales. La registradora señala tres defectos que examina la Dirección:

–«La designación de auditor ha sido llevada a cabo no por la junta general, sino por el consejo de administración». Pero la Dirección considera admisible el informe del auditor nombrado por la Corporación, porque «cuando la Administración local encargue el trabajo de auditoría de cuentas anuales de sociedades de capital por ella participadas y obligadas por estar incluidas en el plan anual de auditoría, la contratación del auditor o de la firma de auditoría se rige por las normas de contratación de dichas entidades y no por las reglas generales, pues estas no son de aplicación al sector público estatal ni a sus sociedades de capital» (ver arts. 213.1 RDLeg. 2/05.03.2004, Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y 29.4 y 34 RD. 424/28.04.2017, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local).

–«No se asignan por su numeración las acciones que corresponden al aumento de capital por compensación de créditos y las que corresponden al aumento de capital mediante aportación dineraria». Defecto que se confirma (ver arts. 63 y 314 LSC, R. 20.04.2012 y R. 13.06.2016).

–«En la nueva redacción del artículo relativo al capital social, `no se hace constar de forma expresa si se prevé o no la emisión de títulos múltiples de las acciones'». Pero entiende la Dirección que el art. 23 LSC, al señalar como contenido de los estatutos que, en caso de que se representen por medio de títulos, deberá indicarse si son las acciones nominativas o al portador y si se prevé la emisión de títulos múltiples, es una disposición obligatoria «solo condicionalmente, es decir para el caso de que los accionistas deseen que haya títulos múltiples; por tanto, esta regla implica que sólo se podrán emitir títulos múltiples si se ha previsto su emisión».

R. 06.06.2022 (Notario José-Ignacio Suárez Pinilla contra Registro Mercantil de Granada) (BOE 29.06.2022).

Según los arts. 23 LSC y 122.2 RRM, en el caso de que las acciones se

representen por medio de títulos, se precisará si se prevé la emisión de títulos múltiples. De la interpretación gramatical de los dos preceptos resulta que ha de precisarse si se prevé su creación, o sea, sí o no; así lo entendieron las R. 12.03.1991 y R. 18.03.1993, en contra de lo que ahora sostiene la Dirección. En la práctica tal vez sea más útil decir que se prevé o, más bien, que podrán emitirse, lo que deja en libertad de hacerlo o no; sin embargo, está más extendida la práctica de decir que no se prevé.

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: PUEDEN PREVERSE LOCALES HABILITADOS PARA ASISTENCIA TELEMÁTICA

Se trata de una escritura de constitución de una sociedad limitada en cuyos estatutos se prevé la asistencia telemática a las juntas generales, que «podrá realizarse bien acudiendo al lugar en que vaya a celebrarse la reunión bien, en su caso, a otros lugares que haya dispuesto la sociedad, indicándolo así en la convocatoria, y que se hallen conectados con aquel por sistemas de videoconferencia u otros medios telemáticos que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes y la permanente comunicación entre ellos. Los asistentes a cualquiera de los lugares así determinados en la convocatoria se considerarán, como asistentes a una única reunión que se entenderá celebrada en el lugar donde radique el lugar principal». La objeción del registrador es, en resumen, que la convocatoria de la junta ha de fijar un único lugar para su celebración y no varios (art. 175 LSC). Pero dice la Dirección que «nada impide que, en uso de la autonomía de la voluntad, reconocida en el art. 28 LSC, se incluya en los estatutos sociales una regulación más precisa del modo en que haya de desarrollarse la asistencia telemática, eventualidad sobre la que la Ley no contiene ninguna previsión que conmine a contemplar unos determinados aspectos ni describa unos límites específicos»; y «el ofrecimiento al socio de distintos locales para concurrir a la junta no supone que el desarrollo de la reunión se produzca en varios lugares, sino que se celebrará en un único lugar, el designado en la convocatoria».

R. 06.06.2022 (Notario José Ordóñez Cuadros contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 29.06.2022).

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2022).

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE AUDITOR VOLUNTARIO

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE AUDITOR VOLUNTARIO

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 21.05.2015 y R. 08.05.2019 (el nombramiento de auditor no está entre las excepciones del art. 378 RRM).

R. 07.06.2022 (Construcciones Vaillo y Cía, SA, contra Registro Mercantil de

Madrid) (BOE 29.06.2022).

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2022. (BOE 07 DE JULIO DE 2022).

SOCIEDAD PROFESIONAL: REQUISITOS PARA REDUCCIÓN DE CAPITAL POR EXCLUSIÓN DE UN SOCIO PROFESIONAL

Se trata de una escritura de elevación a público de acuerdos de la junta general en los que, conforme a los estatutos sociales, «se excluye a un socio profesional por jubilación y se faculta al órgano de administración para alcanzar, en su caso, un acuerdo con el socio excluido sobre el valor razonable de sus participaciones sociales y abonar dicho importe a ese socio; iniciar e impulsar el procedimiento de determinación de dicho valor por experto; y otorgar la escritura de reducción de capital mediante la amortización de las participaciones sociales del socio profesional excluido sin necesidad de acuerdo específico de la junta general». La Dirección confirma que, aunque la exclusión del socio es eficaz desde el momento en que se notifique al socio afectado (art. 14.3 L. 2/15.03.2007, de sociedades profesionales), la inscripción de la reducción de capital, según el art. 208 RRM, debe cumplir otros requisitos: valor razonable de las participaciones del socio excluido y procedimiento de valoración, reembolso o consignación de ese valor y determinación de las participaciones que se amortizan, la identidad del socio excluido y la fecha de reembolso o de consignación.

R. 13.06.2022 (Prácticos de Valencia, S.L.P., contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 07.07.2022).

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2022. (BOE 07 DE JULIO DE 2022).

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE AUDITOR VOLUNTARIO

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS NO PERMITE LA INSCRIPCIÓN DE AUDITOR VOLUNTARIO

Se presenta certificado del órgano de administración de una sociedad de responsabilidad limitada por el que se designa auditor voluntario. La Dirección confirma la denegación de la inscripción: 1. Porque existe resolución en procedimiento de designación de auditor a instancia de la minoría por el que se estima la solicitud; y «si la sociedad considera que existe causa legal para que se proceda a la revocación de la designación del auditor y la designación de uno distinto, (vid. arts. 26 y 264.3 LSC y 22.2 L. 22/20.07.2015, de Auditoría de Cuentas), debe iniciar el procedimiento oportuno (vid. art. 350 y ss. RRM)». 2. Porque la hoja de la sociedad se encuentra cerrada por falta de depósito de cuentas anuales debidamente verificadas de los ejercicios 2018 y 2019; se reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 21.05.2015, R. 08.05.2019 y R. 07.06.2022(el nombramiento de auditor no está entre las excepciones del art. 378 RRM).

R. 14.06.2022 (HSM Cereales 2016, S.L., contra Registro Mercantil de Huel-

va) (BOE 07.07.2022).

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 25 DE JULIO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: VALIDEZ DE LA CLÁUSULA ESTATUTARIA DE PAGO DE LA CUOTA EN BIENES NO DINERARIOS

La Dirección considera inscribible «un acuerdo de modificación de estatutos adoptado en junta general universal por unanimidad por el que, para el supuesto de liquidación de la sociedad, se autoriza a que la cuota de liquidación de los socios se satisfaga con bienes no dinerarios, incluidos los bienes inmuebles»; invoca para ello el principio de autonomía de la voluntad (cita la R. 04.05.2016); y, en la interpretación del art. 393 LSC, entiende que «de la mera lectura del precepto resulta tanto la posibilidad de que los socios, con carácter unánime y con ocasión de la aprobación del balance final, informe y propuesta de división, acuerden que el contenido de su derecho se satisfaga en bienes distintos al dinero como que así resulte de los estatutos sociales».

R. 21.06.2022 (Sanedi Inmobiliaria, SL, contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 25.07.2022).

Pero lo cierto es que del art. 393 LSC resulta lo primero (posibilidad de que a aprobarse el balance final se acuerde por unanimidad el pago en bienes); pero lo segundo (la previsión estatutaria) solo se admite para el pago a alguno o varios socios (por ejemplo, para que recuperen los bienes que aportaron), pero no para todos y con carácter general en una cláusula estatutaria llamada a obligar a los socios que la acordaron y a todos los demás que entren en el futuro.

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 20 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: EL SISTEMA ESTATUTARIO DE CONVOCATORIA DEBE SALVAR LAS EXIGENCIAS LEGALES ESPECIALES

Se trata de una escritura de constitución de sociedad limitada a la que el registrador señala dos defectos: 1. El primero, que confirma la Dirección, es que en la regulación estatutaria de la convocatoria de la junta general «no se dejan a salvo las formas especiales de convocatoria por su antelación, por su contenido o por el medio o medios en que deba publicarse dicha convocatoria, en los casos de fusión, escisión, cesión global del activo y pasivo y traslado internacional del domicilio» (arts. 73, 87, 92 y 98 LME; ver también R. 04.10.2021). 2. Que la regulación estatutaria del usufructo de participaciones sociales no es de conformidad al orden establecido por el art. 127.2 LSC» (título constitutivo, la propia ley y, supletoriamente, el Código Civil); (arts. 6 y 58 RRM y 127 LSC). La Dirección confirma que «los estatutos no pueden alterar aquel orden»; pero entiende que «los estatutos ya dicen lo que la registradora pretende que digan, basta con interpretarlos razonablemente en el sentido más favorable para que surtan efectos».

R. 20.06.2022 (Notario José Ordóñez Cuadros contra Registro Mercantil de Huelva) (BOE 26.07.2022).

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 21 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: VALIDEZ DE LA CLÁUSULA ESTATUTARIA DE PAGO DE LA CUOTA EN BIENES NO DINERARIOS

SOCIEDAD ANÓNIMA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: VALIDEZ DE LA CLÁUSULA ESTATUTARIA DE PAGO DE LA CUOTA EN BIENES NO DINERARIOS

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la idéntica R. 21.06.2022, publicada en BOE 25.07.2022

R. 21.06.2022 (Administradora Margés, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 26.07.2022).

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 22 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SIN INFORME DEL AUDITOR PEDIDO POR LA MINORÍA

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones, pero especialmente la de R. 03.12.2020, caso idéntico, en el que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad «por existir, respecto de dicho ejercicio, expediente de designación de auditor a instancia de la minoría», aunque en el caso concreto el expediente se encuentra cerrado por falta de aceptación de los tres auditores designados. En este caso, se apoya además en la disp. final 1 RD. 2/.12.01.2021, Reglamento de Auditoría de Cuentas, que prevé tres nombramientos sucesivos para el caso de no aceptación de los auditores nombrados; y, aunque la registradora ha cerrado el expediente por ese motivo, cabe su reapertura hasta el tercer nombramiento; en ese sentido también la R. (consulta) 10.01.2019; y «todo ello sin perjuicio de que el socio minoritario pueda desistir o renunciar a su derecho».

R. 22.06.2022 (Valle del Guadalentín School, S.L.L., contra Registro Mercantil de Murcia) (BOE 26.07.2022).

III.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 28 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: AUMENTO DE CAPITAL: ES NECESARIO ACREDITAR EL PAGO DEL IMPUESTO O LA EXENCIÓN O NO SUJECIÓN

SOCIEDAD LIMITADA: AUMENTO DE CAPITAL: ES NECESARIO EL NIF DEL SOCIO QUE LO SUSCRIBE AUNQUE SEA EXTRANJERO

EXTRANJEROS: ES NECESARIO EL NIF DEL SOCIO QUE SUSCRIBE UN AUMENTO DE CAPITAL

SOCIEDAD LIMITADA: CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: DISCORDANCIA EN EL NÚMERO DE CONSEJEROS NOMBRADOS

Se trata de «una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de una sociedad limitada, por el que se procede al aumento de capital social por compensación de créditos, con prima de emisión y el nombramiento de consejero del consejo de administración:

–La Dirección confirma como defecto el «no acreditarse la autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados» (arts. 254.1 LH y 54 RDLeg. 1/24.09.1993, Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados).

–También el de la necesidad de que el socio, persona jurídica de nacionalidad estadounidense, suscriptora del aumento de capital social, haga constar un número de identificación fiscal –NIF– español; se basa en el art. 38 RRM, disp. adic. 6.1 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, arts. 18.1, 23 y 27 RD. 1065/27.072007 y RDLeg. 5/05.03.2004, Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, de los que se deduce «la necesidad de hacer constar el número de identificación fiscal, tanto de personas físicas, como jurídicas, o incluso entidades sin personalidad jurídica, sin distinción entre nacionales o extranjeros».

–En cambio, considera inscribible el nombramiento de un consejero, aunque se diga en el acuerdo que «en consecuencia el Consejo de Administración pasa a estar formado por cinco miembros», en lugar de los cuatro que constan en el Registro. Ya que «la inscripción solicitada es sólo del acuerdo de la junta general de nombramiento de un nuevo consejero, lo que no plantea problemas en los términos en que está redactada la nota; cuestión diferente será cuando se pretenda la inscripción de acuerdos que pueda adoptar ese consejo de administración, en cuyo caso podrá existir o no esa divergencia»; si bien será necesaria para la inscripción la fecha de la aceptación, según señala otro defecto que no ha sido recurrido. (La discordancia se debía a que un nombramiento anterior no se había inscrito, fue objeto de la R. 27.10.2021, que está recurrida judicialmente).

R. 28.06.2022 (Consentio Platform, S.L., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 26.07.2022).

III.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJYFP DE 29 DE JUNIO DE 2022. (BOE 26 DE JULIO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: ESTATUTOS: LA MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DEL OBJETO DEBE CUMPLIR LAS PREVISIONES PARA EL DERECHO DE SEPARACIÓN

Se trata de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales adoptados en junta general no universal y por mayoría, con modificación del objeto social

estatutario consistente en la supresión de las letras b) y c), de forma que se queda con el contenido de las antiguas letras a) y d). «A juicio del registrador mercantil dicho acuerdo hace nacer un derecho de separación de los socios que no hubieran votado a su favor, debiéndose publicar el mismo (arts. 346.1.a y 348 LSC). Para el recurrente no se trata de una modificación sustancial del objeto social, ya que sólo consiste en eliminar dos actividades que nunca ha desarrollado la sociedad». El art. 346.1.a LSC considera como causa de separación del socio que no haya votado a favor no solo la sustitución, sino también (desde su reforma por L. 25/2011) la modificación sustancial del objeto social; y la Dirección reitera la doctrina de la R. 12.04.2021 en el sentido de que «la supresión de actividades incluidas en el objeto social en el presente caso debe ser considerada como una modificación sustancial del mismo; [...] la alegación de que esas actividades se vinieran ya desarrollando, o no, por la sociedad debe alegarse en su momento procesal oportuno, en la demanda, o en la contestación a la misma, en que se dilucida si existe o no derecho de separación»; de manera que no procede la inscripción si no se acredita la publicación o comunicación del acuerdo que establecen los arts. 349 LSC y 206 RRM.

R. 29.06.2022 (Cide Servicios Comerciales de energía, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid) (BOE 26.07.2022).

III.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JUNIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES CON OPOSICIÓN DE LOS ANTERIORES

Se trata de «el nombramiento de dos administradores mancomunados de una sociedad de responsabilidad limitada, previo cese de los anteriores, en el que el título presentado, la escritura de elevación a público de acuerdos sociales, toma como base la certificación expedida por los propios nombrados, cuyo cargo no consta inscrito». La Dirección observa que es el caso del art. 111.1 RRM, que exige notificación fehaciente a los anteriores titulares con cargo inscrito, con posible oposición de estos; que es caso concreto, pues los anteriores administradores coinciden en declarar que la junta que hizo los supuestos nombramientos fue desconvocada al advertirse un error en la citación a uno de los socios. Por lo que se desestima el recurso.

R. 10.06.2022 (Lactan Holding Group, SL, contra Registro Mercantil de Burgos) (BOE 01.08.2022).

III.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: SOLICITADA ACTA NOTARIAL DE LA JUNTA, LOS ACUERDOS NO SON EFICACES SIN ELLA

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 28.06.2013, R. 28.07.2014 y R. 08.02.2022: «Una vez solicitado por la minoría prevista el levantamiento de acta notarial de la junta general, esta documentación de los acuerdos se constituye en requisito imprescindible para la eficacia de los acuerdos adoptados y, por ende, para

su acceso al Registro Mercantil».

R. 04.07.2022 (Alfa Gamma, S.A., contra Registro Mercantil de Barcelona) (BOE 01.08.2022).

III.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 01 DE AGOSTO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: AUMENTO DE CAPITAL: EN COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, FALTA DE APROBACIÓN DEL BALANCE POR LA JUNTA GENERAL

SOCIEDAD LIMITADA: AUMENTO DE CAPITAL: EN COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, INFORME DE AUDITORÍA POSTERIOR A LA JUNTA GENERAL

Se trata de un aumento de capital con cargo a reservas (art. 303 LSC), al que la calificación registral atribuye dos defectos: 1. «No se indica que el balance que sirve de base a la operación haya sido aprobado por la junta general». Dice la Dirección que en el caso concreto «el acuerdo se adopta por unanimidad de todos los socios con referencia a un concreto balance y, por tanto, carece de relevancia para determinar la ineficacia de la ampliación de capital» (cita en ese sentido el auto TS 15.07.2020, según el cual, «ningún perjuicio pudo ocasionarse a los socios, por no figurar este acuerdo [de aprobación del balance] expresamente en el orden del día, dado que, al ser necesario para la operación de reducción de capital, lo conocían»). 2. «La fecha de elaboración del informe del auditor nombrado por el Registro Mercantil que se acompaña y la del mismo informe depositada en el Registro Mercantil, es posterior a la fecha de celebración de la junta». Pero también se revoca por la Dirección porque «el balance sometido a la consideración de la junta es el mismo sobre el que se desarrolla el trabajo de los auditores» (cita en ese sentido la R. 25.08.1998).

R. 06.07.2022 (Notario Fernando Olaizola Martínez contra Registro Mercantil de Valencia) (BOE 01.08.2022).

III.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 04 DE AGOSTO DE 2022).

REGISTRO DE BIENES MUEBLES: POSIBILIDAD DE INSCRIPCIÓN DE BIENES NO INSCRITOS EN EL REGISTRO ADMINISTRATIVO DE TRÁFICO

Se trata de una venta a plazos con reserva de dominio sobre una vendimiadora y tractor; el DNI/CIF del adquirente no coincide con ningún DNI/CIF asociado a los vehículos que constan en la base de datos de la Dirección General de Tráfico del Ministerio del Interior. «El registrador deniega por entender que son vehículos susceptibles de matriculación, en tanto el recurrente considera que dicha maquinaria no es matriculable ya que no es vehículo, sino una maquinaria, cuyo destino no es circular». La Dirección estima el recurso, pues «la conexión del Registro de Bienes Muebles con el registro administrativo de Tráfico tiene una finalidad puramente administrativa de coordinar la información administrativa y jurídica»; de la Instr. DGRN 03.12.2002 resulta que la inscripción o anotación en el Registro de Bienes Muebles podrá ser

suspendida en razón a la existencia de titularidades contradictorias obrantes en el Registro de Vehículos; «ahora bien, no habiendo ningún asiento contradictorio en el Registro administrativo de Tráfico, sino mera ausencia de matriculación (siendo así que se trata de una maquina vendimiadora y un tractor que no siempre y en todo caso están obligados a ser objeto de matriculación), nada impide la inscripción en el Registro de Bienes Muebles de una garantía civil y registral como es la reserva de dominio sobre bienes muebles que están en el tráfico jurídico y son identificables por su número de bastidor o chasis».

R. 18.07.2022 (Balam Agriculture XXI, SLU, contra Registro de Bienes Muebles de Córdoba) (BOE 04.08.2022).

III.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS: DEBE CUMPLIRSE LA VOTACIÓN SEPARADA POR ASUNTOS

Confirma la calificación registral que deniega la inscripción de una sustitución de los estatutos acordada por la junta con la presencia de sus dos únicos socios, el socio administrador, mayoritario, y el representante del otro socio, minoritario, por «incumplimiento de la previsión del art. 197 bis LSC, que exige la votación separada de los artículos propuestos y porque, afectando la modificación estatutaria al régimen de transmisión de las participaciones, no contiene el título previsión alguna en relación al derecho de separación» (dice la Dirección que «el desarrollo de la junta impone al socio minoritario un pronunciamiento en globo sobre la totalidad de la refundición estatutaria propuesta, con patente y directa violación de la previsión del art. 197 LSC»). Se conculca también el derecho del socio que no hubiese votado a favor del acuerdo de modificación del régimen de transmisión de las participaciones sociales (art. 346.2 LSC) al imponerle una votación en globo de toda la modificación de estatutos.

R. 27.07.2022 («Epco Sistemas, S.L., contra Registro Mercantil de Tarragona) (BOE 09.08.2022).

III.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: DEBE ESTABLECERSE EL SISTEMA RETRIBUTIVO DE LOS ADMINISTRADORES

Se trata de una escritura de constitución de sociedad limitada en cuyos estatutos se dice que «el cargo de administrador, el de los integrantes del consejo de administración y el de los consejeros delegados, en su caso, será retribuido mediante una retribución que será fijada por la asamblea de socios». El registrador objeta que «queda indeterminado el sistema de retribución del órgano de administración, requisito exigido por el art. 23.3 LSC. La Dirección confirma que los estatutos carecen de determinación de sistema retributivo alguno».

R. 27.07.2022 (Surf and Sail Menorca, S.L., contra Registro Mercantil de Mahón) (BOE 09.08.2022).

III.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

REGISTRO MERCANTIL: FORMAS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

REGISTRO MERCANTIL: LA PUBLICIDAD REGISTRAL ESTÁ SUJETA A ARANCEL

En una instancia se solicita al Registro Mercantil información «de forma abierta y gratuita» de la administración de 164 sociedades. La Dirección repasa los arts. 23 C. de c. (con su remisión a los 221, 222, 227 y 248 LH), 12, 77 a 79 y 80 RRM (con la remisión de este último al Reglamento Hipotecario), 294 LH y 22 a 24 D. 757/29.03.1973 (con los aranceles de publicidad formal); y dice que «del conjunto de esta regulación cabe concluir: que el contenido del Registro Mercantil es público, que el modo de poner de manifiesto su contenido es mediante la expedición de certificaciones, notas simples o por consulta por ordenador, que tales modos de dación de publicidad son accesibles en soporte papel o electrónico y que tal acción está sujeta a arancel»; y que «la normativa mercantil se complementa con la propia de la protección de datos de las personas físicas y de protección de los consumidores, [...] no puede confundirse el carácter público del contenido del Registro Mercantil con su acceso en masa e indiscriminado cuando se refiera a datos de personas físicas que, como en cualquier otro caso, están protegidos por normas especiales». En cuanto a la gratuidad, la Dir. UE 1132/14.06.2017, reformada por la Dir. UE 1151/20.06.2019, prevé que la información del Registro está sujeta a precio o coste que no será superior al coste administrativo, incluido el coste de desarrollo y mantenimiento de los registros; la información gratuita, que ya había sido introducida por la Dir. UE 17/13.06.2012, «se encuentra en la actualidad limitada al contenido a que dicha directiva se refería (el nombre y la forma jurídica de la sociedad; domicilio social de la sociedad y Estado miembro en el que está registrada, y número de registro de la sociedad), y siempre que se solicite a través del sistema de interconexión de registros introducido por la misma».

R. 27.07.2022 (Particular contra Registro Mercantil de Málaga) (BOE 09.08.2022).

III.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2022. (BOE DE 09 DE AGOSTO DE 2022).

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: DEPÓSITO CUANDO EL AUDITOR EXPRESA OPINIÓN DESFAVORABLE

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 10.10.2018 y otras en el sentido de que procede el depósito de cuentas con el informe de auditoría realizado a instancia de socio minoritario aunque «el auditor ha emitido informe con salvedades que ha calificado como de opinión denegada; es cierto que el informe afirma que el auditor no ha recibido parte de la información solicitada (facturas de venta y

documentación relativa a gastos de explotación) y que se refiere a otras circunstancias (sistemas internos de control de ventas y cobros), pero en ningún caso ello le ha impedido llevar a cabo su labor de auditoría y emitir el preceptivo informe. [...] La gran trascendencia que para la sociedad conlleva el cierre de la hoja por falta de depósito aconseja extremar la prudencia y limitar los casos de denegación de depósito a aquellos en que del informe del auditor resulte la afirmación de existencia de incumplimiento radical del deber de colaboración (art. 6 L. 22/20.07.2015, de Auditoría de Cuentas, en relación con el art. 10.2.a RD. 2/12.01.2021, Reglamento de Auditoría de Cuentas; supuesto al que hay que asimilar aquellos en los que resulte la afirmación del auditor sobre la imposibilidad de realizar el trabajo de auditoría (art. 10.2.b RD. 2/2021)».

R. 28.07.2022 (Voran Educadores Caninos, SL, contra Registro Mercantil de Guadalajara) (BOE 09.08.2022). (20)

Ver resolución citada y su comentario.

IV.

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

IV. PROYECTOS DE LEY

1. Proyecto de Ley de Empleo. (121/000112). Presentado el 22/06/2022, calificado el 28/06/2022

Autor: Gobierno
Situación actual: Comisión de Trabajo, Inclusión, Seguridad Social y Migraciones Enmiendas
Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena
Comisión competente: Comisión de Trabajo, Inclusión, Seguridad Social y Migraciones
Plazos: Hasta: 17/09/2022 (18:00) De enmiendas
Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Trabajo, Inclusión, Seguridad Social y Migraciones Enmiendas desde 01/07/2022

2. Proyecto de Ley por la que se modifican diversas normas para consolidar la equidad, universalidad y cohesión del Sistema Nacional de Salud. (121/000110)

Presentado el 16/06/2022 , calificado el 21/06/2022
Autor: Gobierno
Situación actual: Comisión de Sanidad y Consumo Enmiendas
Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena
Comisión competente: Comisión de Sanidad y Consumo
Plazos: Hasta: 12/09/2022 (18:00) De enmiendas
Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Sanidad y Consumo Enmiendas desde 24/06/2022.

Exposición de motivos

I

La pandemia de COVID-19, aún en curso, ha mostrado que los sistemas sanitarios públicos son garantes de vida y actúan como motor económico, además de constituir uno de los mayores pilares del estado de bienestar de un país. En España, ha puesto de manifiesto las fortalezas de nuestro Sistema Nacional de Salud, en adelante SNS, así como el compromiso y la profesionalidad de los y de las profesionales que trabajan en el ámbito de la salud, la capacidad de respuesta del sistema y las bondades de su co-gobernanza entre la Administración General del Estado y las Comunidades Autónomas.

La Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad, que configuró nuestro SNS, lo definió como el conjunto de los servicios de salud de la Administración del Estado y de los servicios de salud de las Comunidades Autónomas, integrando todas las funciones y prestaciones sanitarias que son responsabilidad de los poderes públicos para el debido cumplimiento del derecho a la protección de la salud.

La universalidad, la equidad y la cohesión del SNS son los principios en los que se sustenta nuestro sistema sanitario público y, como tal, se recogen en las normas sanitarias más relevantes como son: la misma Ley 14/1986, de 25 de abril,

General de Sanidad; la Ley 16/2003, de 28 de mayo, de cohesión y calidad del Sistema Nacional de Salud, y la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública.

Por otra parte, la pandemia ha puesto de manifiesto algunas debilidades del SNS. Debilidades que se han convertido en retos a afrontar para el Gobierno y cuyo análisis ha sido abordado en el Ministerio de Sanidad, así como en distintos ámbitos, como son el grupo de trabajo en materia de sanidad y salud pública de la Comisión de Reconstrucción Económica y Social del Congreso de los Diputados y por diversos grupos de expertos, sociedades científicas y el movimiento asociativo. Así, se han acumulado análisis, datos, conocimiento y propuestas para mejorar la situación.

Esta norma dispone medidas para la consolidación de los principios de equidad, universalidad y cohesión del SNS. Para ello, incorpora elementos para avanzar hacia una cultura social que incluya la salud en todas las políticas, para minimizar las desigualdades en los niveles de protección de la salud de la población y para reforzar estructuralmente el buen gobierno o gobernanza y la legitimidad de nuestro sistema sanitario público en cooperación con otras estructuras y ámbitos.

Con ello, se espera facilitar el desarrollo de unas políticas públicas de salud más eficaces y eficientes y abordar de forma integrada las necesidades de protección de la salud de la población, de modo que los retos demográficos, ambientales, sociales, tecnológicos y económicos, actuales y futuros, tengan respuestas apropiadas.

Este empeño solo puede abordarse con garantías de éxito si el conjunto de la sociedad se gobierna maximizando los resultados que las políticas públicas tienen en la salud de la población y con una apuesta firme por el fortalecimiento del SNS. Por esta razón, el Gobierno de España ha incluido la renovación y ampliación de las capacidades del SNS en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, en su componente 18. Este, tal y como se especifica en el mencionado Plan, pretende corregir las debilidades estructurales detectadas y adaptar el sistema sanitario a los retos y desafíos identificados. Su objetivo es tener un modelo sanitario más robusto, flexible y resiliente. La consolidación de la cohesión, la equidad y la universalidad es una de las cinco reformas incluidas en dicho Plan.

II

El texto de este proyecto de ley se compone de una exposición de motivos, seis artículos, tres disposiciones adicionales, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria única y seis disposiciones finales. Comporta la modificación de distintas normas, por lo que la exposición de motivos se desarrolla, para una mejor compresión del texto, en función de los artículos que contiene el proyecto.

El artículo primero modifica la Ley 14/1986, de 25 de abril, para blindar el sistema público de salud de nuestro país, identificando como modelo de gestión del SNS la gestión directa, entendida como tal aquella que se presta a través de las administraciones públicas o de entidades de entre las que conforman el sector público institucional estatal, autonómico y local o mediante la creación de consorcios creados por varias administraciones públicas o entidades integrantes del sector público institucional, es decir, a partir de centros cuya titularidad es cien por cien pública. Adi-

cionalmente, se establecen las excepciones que habilitan la gestión indirecta de las estructuras y servicios públicos que integran el SNS y el régimen jurídico de los consorcios sanitarios. De forma excepcional y justificada se habilita la gestión indirecta bajo una visión complementaria y de apoyo y nunca sustitutoria. En consecuencia, para poder gestionar de forma indirecta la prestación y gestión de servicios sanitarios y sociosanitarios, las administraciones públicas deberán motivar el cumplimiento de los siguientes criterios: a) la utilización óptima de sus recursos sanitarios propios, b) la insuficiencia de medios propios para dar respuesta a los servicios y prestaciones y, c) la necesidad de recurrir a fórmulas diferentes a la de gestión pública directa.

Por último, se establece, a fin de contribuir a la eficiencia, evaluación y mejora continua de los centros sanitarios del SNS, que las Comunidades Autónomas y el Instituto Nacional de Gestión Sanitaria, en adelante INGESA, en el ámbito de sus competencias y atendiendo a los principios de transparencia, participación democrática, integridad y competencia, doten a las organizaciones y centros sanitarios públicos de instrumentos de buena gobernanza para ampliar y reforzar la autonomía, flexibilidad y agilidad en la gestión, la participación profesional y de la ciudadanía, la rendición de cuentas y la gestión profesionalizada. Todo ello, en línea con las conclusiones de la Comisión para la Reconstrucción Social y Económica sobre buena gobernanza de las organizaciones del SNS, aprobadas por el Pleno del Congreso de los Diputados en julio de 2020. Asimismo, y con objeto de consolidar la cultura evaluativa en el SNS para la mejora continua, se publicarán los resultados de indicadores sanitarios que evalúen el desempeño de las organizaciones y centros sanitarios que forman parte del Sistema Nacional de Salud, sean gestionados de forma directa o indirecta, de forma comprensible tanto para el ámbito profesional como ciudadano. Los indicadores se acordarán en el seno del Consejo Interterritorial del Sistema Nacional de Salud.

Esta modificación parte del concepto de que lo que es de todos y de todas es para todos y para todas y que la inversión en salud es una garantía para la sociedad, de presente y de futuro. El sistema sanitario público es vital para que la sociedad española sea más sana, más justa y más solidaria, siendo uno de los principales pilares del estado de bienestar. Esta reforma muestra una visión pública eficiente que aporta más valor a la ciudadanía y al bien común y apuesta por la generación de más empleo público y más estructuras públicas, invirtiendo la totalidad de los fondos públicos en lo público. Es evidente que, en el caso de la gestión indirecta de servicios públicos, es decir, la gestión privada de los recursos públicos, los beneficios que se generan en el ámbito empresarial no redundan en más prestaciones o más inversión en lo que es de todos y de todas, puesto que hay un interés particular que atender.

La reforma propuesta se fundamenta en los principios que la Ley 14/1986, de 25 de abril, como no puede ser de otra forma, incorporó al ámbito del SNS: un modelo de organización de los centros y servicios sanitarios caracterizado, fundamentalmente, por la gestión directa, tradicional en las instituciones sanitarias de la Seguridad Social. Adicionalmente, el artículo 45 establece de forma clara las funciones del SNS que son responsabilidad de los poderes públicos para el debido cumplimiento del derecho a la protección de la salud y los artículos 49 a 79 la organización de los servicios de salud y su delimitación en el territorio mediante demarcaciones denominadas Áreas de Salud. Por otra parte, en el título IV regula las actividades

sanitarias privadas, reconociendo el derecho al ejercicio libre de las profesiones sanitarias, de acuerdo con lo establecido en los artículos 35 y 36 de la Constitución española. Además, posibilita la colaboración de sujetos privados en la prestación del servicio público sanitario a través de la posible vinculación de centros privados a la red sanitaria pública por una doble vía: la del concierto sanitario prevista en el propio título IV, en su artículo 90, o la de los convenios singulares, establecidos en los artículos 66 y 67.

Posteriormente se publicó la Ley 15/1997, de 25 de abril, sobre habilitación de nuevas formas de gestión del Sistema Nacional de Salud, que derogó al Real Decreto-ley 10/1996, de 17 de junio, sobre habilitación de nuevas formas de gestión del INSALUD, que vino a establecer que la administración de los centros y servicios sanitarios pudiera llevarse a cabo no solo directamente, sino también indirectamente mediante cualesquiera de las entidades admitidas en derecho creadas por personas o entidades públicas o privadas, así como a través de la constitución de consorcios, fundaciones u otros entes dotados de personalidad jurídica, pudiéndose establecer, además, acuerdos, convenios y fórmulas o gestión integrada o compartida. La Ley 15/1997, de 25 de abril, contiene también una disposición adicional única, relativa al régimen jurídico de los consorcios sanitarios, que fue añadida por la Ley 15/2014, de 16 de septiembre, de racionalización del Sector Público y otras medidas de reforma administrativa.

Hasta la aparición de esta normativa que sitúa a las fórmulas de gestión indirecta como una fórmula de gestión al mismo nivel que la directa, prácticamente la única forma de gestión de los servicios sanitarios del SNS era la llevada a cabo de forma directa, sin que los recursos públicos pudiesen ser gestionados por el sector privado. Y así fue durante casi dos décadas, desde la creación del INSALUD en el año 1978, para hacerse cargo de la gestión y administración de los servicios sanitarios de la Seguridad Social, hasta el año 1997.

En resumen, la motivación de esta reforma de la Ley 14/1986, de 25 de abril, radica en explicitar sin fisuras la relevancia que para la política sanitaria de nuestro país tiene el sistema sanitario público, el SNS y, en definitiva, fortalecer estructuralmente el SNS para consolidar su permanencia, seguir en la mejora continua de su excelencia y reforzar su legitimidad social y profesional mediante la necesaria inversión pública en lo que es de todos y de todas que se debe seguir realizando en el derecho a la protección de la salud, universal y gratuito, sin diferencias ni desigualdades entre individuos, bajo los principios de cohesión, equidad, excelencia, eficiencia y seguridad.

El artículo segundo tiene como objetivo la implantación efectiva y sistemática del enfoque de salud en todas las políticas, mediante la incorporación de la evaluación del impacto en salud en la elaboración preceptiva de las Memorias del Análisis de Impacto Normativo, en adelante MAIN, de las iniciativas normativas reguladas por la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno. Este enfoque de salud se aplicará a las normas de carácter sectorial que afecten a los siguientes determinantes de la salud: salud, vivienda, educación, medio ambiente, transporte, ordenación del territorio, salud laboral, agricultura y producción de alimentos y salud animal y vegetal. Para valorar si existe impacto en la salud se tendrán en cuenta la población poten-

cialmente afectada, la importancia del efecto, la información y evidencia en la que se basa la presunción de dicho efecto y la contribución a las desigualdades en salud, de acuerdo con lo previsto en la guía de evaluación publicada por el Ministerio de Sanidad. En los casos en que se prevea un impacto significativo en la salud se analizarán las consecuencias desde una perspectiva de salud y equidad en salud en todas las políticas, identificando medidas para minimizar los impactos negativos y, en su caso, maximizar los positivos.

La salud en todas las políticas es una perspectiva impulsada por la Organización Mundial de la Salud, en adelante OMS, para valorar sistemáticamente las implicaciones sanitarias de las decisiones en todos los sectores, buscando sinergias y ayudando a evitar los efectos nocivos para la salud de las políticas adoptadas por otros sectores con el objetivo de mejorar la salud de la población y la equidad sanitaria.

La evaluación del impacto en salud tiene como antecedentes hitos internacionales tan relevantes como la Declaración de Alma-Ata adoptada en la Conferencia Internacional sobre Atención Primaria de Salud convocada en 1978 por la OMS y el Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia (UNICEF); la Carta de Ottawa para la Promoción de la Salud, documento elaborado durante la Primera Conferencia Internacional para la Promoción de la Salud celebrada en Ottawa en 1986 bajo los auspicios de la OMS; el Informe final de la Comisión sobre los determinantes sociales de la salud de la red mundial de instancias normativas, investigadores y organizaciones de la sociedad civil que la OMS promovió para ayudar a afrontar las causas sociales de la falta de salud y de las inequidades sanitarias evitables; la Declaración política de Río sobre los determinantes sociales de la salud, de 2011, y la Declaración de Helsinki sobre Salud en todas las políticas adoptada en la 8ª Conferencia Mundial de Promoción de la Salud de la OMS.

En España, la evaluación del impacto en salud ya fue recogida en la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública. Si bien no se ha desarrollado aún, ni se ha integrado en el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria del Gobierno, aunque en buena parte de las Comunidades Autónomas sí se ha implantado, estableciéndose en sus propias leyes de salud pública y en las guías metodológicas de realización.

Para mejorar la salud de la población es imprescindible trabajar sobre los diferentes determinantes de la salud. La salud está condicionada por factores sociales, lo que se denomina determinantes sociales de la salud, como por ejemplo el nivel educativo, la vivienda, el tipo de empleo, las distintas necesidades de mujeres y hombres, las relaciones sociales, el nivel de ingresos o el acceso a una atención sanitaria de calidad. Los determinantes sociales de la salud son, por tanto, las circunstancias en que las personas nacen, crecen, viven, trabajan y envejecen que influyen positivamente o negativamente en la salud.

Por lo tanto, el mejor vehículo actual considerado para la inclusión del principio de salud en todas las políticas en la formulación de las políticas de nuestro país es la incorporación de la evaluación del impacto en salud y sus determinantes en las MAIN, preceptivas en la elaboración de los anteproyectos de ley, de los proyectos de

real decreto legislativo y de normas reglamentarias. Este paso sitúa la salud de la ciudadanía en las políticas de país y permite seguir avanzando en el desarrollo de la Ley 33/2011, de 4 de octubre, para formalizar el uso de la evaluación del impacto en salud, incorporando la perspectiva de salud, los determinantes sociales, en particular los que afectan al nivel de salud de determinados grupos poblacionales más desfavorecidos, y la equidad en la toma de decisiones.

En el artículo tercero se modifica la Ley 16/2003, de 28 de mayo, de cohesión y calidad del Sistema Nacional de Salud con varios objetivos de gran trascendencia, siendo estos:

En relación al acceso universal al SNS persigue: a) ampliar el derecho a la protección de la salud con cargo a fondos públicos a las personas españolas de origen residentes en el exterior durante sus desplazamientos temporales al territorio español y sus familiares que les acompañen, cuando, de acuerdo a lo dispuesto en los reglamentos comunitarios de coordinación de sistemas de Seguridad Social o los convenios bilaterales que comprendan la prestación de asistencia sanitaria, no tuvieran prevista esta cobertura, teniendo en cuenta que el apartado segundo del artículo tercero desarrolla los supuestos contemplados en el apartado primero; b) ampliar el derecho a la protección de la salud con cargo a fondos públicos a las personas ascendientes reagrupadas por su hijo o hija titular del derecho a la asistencia sanitaria que estén a cargo del mismo, siempre que no exista un tercero obligado al pago de su asistencia sanitaria y, a tales efectos, las autoridades competentes no exigirán seguro de enfermedad para la autorización de residencia en España o la inscripción en el registro central de extranjeros cuando comprueben que la persona ascendiente se encuentra a cargo de la persona titular del derecho, y c) garantizar la homogeneidad en la efectividad del derecho a la protección a la salud a las personas no registradas ni autorizadas como residentes en España. Adicionalmente incluye, como personas extranjeras que, no siendo titulares de derecho, tienen derecho a la protección de la salud y a la atención sanitaria en las mismas condiciones que las personas titulares de derecho durante su permanencia en España, mientras permanezcan en esta situación, a las solicitantes de protección internacional, a las desplazadas solicitantes y beneficiarias de protección temporal y a las víctimas de trata de seres humanos o de explotación sexual que hayan sido identificadas en el marco de lo dispuesto por el artículo 59 bis de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, de derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social o que hayan sido acreditadas como tales en el marco de lo dispuesto por el artículo 47 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.

Tiene como objetivo que el derecho a la protección de la salud alcance a los colectivos citados, como expresión de una política activa de ampliación de derechos que benefician, no solo a la salud individual, sino a la salud del conjunto de la ciudadanía española, minimizando las desigualdades en salud y garantizando la mejor salud para todos y para todas.

El Real Decreto-ley 7/2018, de 27 de julio, sobre el acceso universal al Sistema Nacional de Salud fue un paso importante en esta dirección. Supuso un cambio de modelo en la atención sanitaria del SNS, fundamentalmente porque la titularidad

del derecho a la asistencia y su reconocimiento pasó a basarse en la condición de ciudadanía y se desligó de la condición de asegurado o de beneficiario. Mediante esta norma se ha reconocido que todas las personas no registradas ni autorizadas como residentes en nuestro país que se encuentran en España tienen derecho a la protección a la salud en las mismas condiciones que las personas con nacionalidad española. Este colectivo, por tanto, ha visto recuperado su derecho a la protección de la salud que tras el Real Decreto-ley 16/2012, de 20 de abril, de medidas urgentes para garantizar la sostenibilidad del Sistema Nacional de Salud y mejorar la calidad y seguridad de sus prestaciones únicamente dejó una vía de acceso a la asistencia sanitaria para este colectivo: la atención urgente.

Tras la publicación e implementación del Real Decreto-ley 7/2018, de 27 de julio, distintos colectivos del ámbito asociativo, como la red de colectivos, movimientos, organizaciones y personas implicadas en la defensa del acceso universal a la salud han puesto de manifiesto, mediante distintos informes, situaciones que muestran falta de homogeneidad en la aplicación de este real decreto-ley y que visualizan fisuras en el acceso universal al SNS.

En relación a las personas extranjeras solicitantes de protección internacional y las víctimas de trata de seres humanos o de explotación sexual que hayan sido identificadas en el marco de lo dispuesto por el artículo 59 bis de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, de derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social o que hayan sido acreditadas como tales en el marco de lo dispuesto por el artículo 47 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, cabe destacar que en la actualidad estos colectivos ya disponen de cobertura sanitaria por lo establecido en las disposiciones adicionales cuarta y quinta, respectivamente, del Real Decreto 1192/2012, de 3 de agosto, por el que se regula la condición de asegurado y de beneficiario a efectos de la asistencia sanitaria en España, con cargo a fondos públicos, a través del Sistema Nacional de Salud, pero no se encuentran incluidas en la ley que regula esta condición en la normativa sanitaria española, por lo que se considera oportuno su inclusión. En el supuesto de las personas desplazadas, de acuerdo al Real Decreto 1325/2003, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento sobre régimen de protección temporal en caso de afluencia masiva de personas desplazadas, tienen la misma asistencia sanitaria que la proporcionada a las solicitantes de asilo por el Real Decreto 203/1995, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de aplicación de la Ley 5/1984, de 26 de marzo, reguladora del Derecho de Asilo y de la condición de refugiado, modificada por la Ley 9/1994, de 19 de mayo, y tampoco se encuentra incluidas en la ley que regula esta condición en la normativa sanitaria española.

Por lo expuesto, la situación actual requiere que, con la presente modificación, se asegure que todas las personas que viven en España tengan acceso al sistema sanitario público y que este sea efectivo en todos los centros de salud y hospitales de nuestro país.

En relación a la cartera común de servicios del SNS se pretende recuperar la cartera común de servicios del SNS para unificar la cartera común básica de ser-

vicios asistenciales, la cartera común suplementaria y la cartera común de servicios accesorios, así como para establecer las garantías necesarias para que no puedan introducirse nuevos copagos sanitarios y clarificar que las prestaciones de salud pública son prestaciones incluidas en la misma.

La cartera común de servicios del SNS es un instrumento esencial para la equidad de la ciudadanía en el acceso a las prestaciones sanitarias basadas en la mejor evidencia científica disponible. Una de las modificaciones que introdujo el Real Decreto-ley 16/2012, de 20 de abril, fue la división de la cartera de servicios comunes del SNS en tres tipos de carteras: la cartera básica de servicios asistenciales, la suplementaria (que comprende la prestación farmacéutica, la prestación ortoprotésica, la prestación dietoterápica y el transporte sanitario no urgente) y la de servicios accesorios, en la que además, se especificaba, en cada una de ellas, si conllevaba aportación del usuario para su prestación o no, modificándose así el artículo 8 de la Ley 16/2003, de 28 de mayo y separándolo en 5 artículos (8, 8 bis, 8 ter, 8 quáter y 8 quinquies). Dicha modificación dividió la cartera común de servicios en modalidades que se copagaban o no, abriendo la posibilidad de establecer nuevos copagos en prestaciones que hasta entonces carecían de ellos, tales como el transporte sanitario no urgente y los productos dietoterápicos, así como de modificar los existentes, como en los productos ortoprotésicos ambulatorios dado que, si bien la prestación ortoprotésica ambulatoria está sujeta a aportación, no lo hace mediante el patrón de aportación definido para la prestación farmacéutica.

Por tanto, para agrupar conceptualmente la cartera común de servicios del SNS y evitar que, de acuerdo con lo establecido por el Real Decreto-ley 16/2012, de 20 de abril, puedan incorporarse nuevos copagos sanitarios a la población española, se pretende reestablecer la cartera común de servicios como una única cartera cuya provisión estará cubierta de forma completa por financiación pública, manteniendo la aportación en los supuestos de la prestación farmacéutica, la prestación ortoprotésica y las prestaciones de servicios accesorios, que estarán sujetas a aportación por parte del usuario y se regirán por su normativa específica.

Asimismo, se redefine la cartera para incluir y visualizar, de forma inequívoca, que las prestaciones de salud pública forman parte de la cartera común de servicios del SNS y que deben prestarse en un marco conjunto y coordinado para la mejora de la salud de la población. En este apartado, además se considera relevante poner de manifiesto que la prestación del servicio sanitario se debe realizar garantizando el derecho a la participación en salud, que no solo se debe satisfacer de forma individual, sino también colectiva y con representación institucional en los órganos del SNS. Por ello, además de incluirse en la definición de la cartera, se materializa la participación de la ciudadanía en los órganos de asesoramiento del SNS como paso adelante a la buena gobernanza de nuestro sistema sanitario público.

De igual forma, se concreta, dentro de la prestación de atención especializada, la medicina de precisión, personalizada, predictiva, preventiva, participativa y poblacional, que está centrada en las características de cada paciente para adaptar de una manera más individualizada el diagnóstico y las medidas terapéuticas o preventivas.

Por último, con objeto de clarificar en la prestación de atención especializada y sociosanitaria que la rehabilitación en pacientes con déficit funcional es la encaminada a facilitarles, mantenerles o devolverles el mayor grado de capacidad funcional e independencia posible, con el fin de mantenerles la máxima autonomía y reintegrarles en su medio habitual, se modifican los artículos 13 y 14 de la Ley 16/2003, de 28 de mayo. Todo ello, en correspondencia con lo dispuesto en el Real Decreto 1030/2006, de 15 de septiembre, por el que se establece la cartera de servicios comunes del Sistema Nacional de Salud y el procedimiento para su actualización, que regula en sus anexos el contenido de cada una de las carteras de servicios. Así pues, se incluye idéntica definición a la recogida en el apartado 8 del anexo III del real decreto citado para evitar posibles interpretaciones en el término recuperable que pudieran producir situaciones en su aplicación que no abordaran la globalidad de lo que comprende.

En lo relativo a la participación ciudadana en el SNS, el objetivo es incorporar a pacientes, profesionales y ciudadanía en los órganos de asesoramiento del SNS. La participación ciudadana contribuye a mejorar la salud de las personas y de las organizaciones, disminuye las desigualdades sociales, enriquece el contenido de las políticas públicas y legitima la toma de decisiones en el proceso de elaboración de políticas sanitarias.

En España queda margen para ampliar y hacer más efectivo el derecho a la participación en salud recogido por nuestro marco legal. En concreto, se recoge en los artículos 53 y 58 de la Ley 14/1986, de 25 de abril, que establecen los Consejos de Salud como órganos donde se debe articular la participación de la ciudadanía a través de su representación por las corporaciones locales. Asimismo, en el capítulo IX de la Ley 16/2003, de 28 de mayo, se establece la participación de las organizaciones, consejos, sociedades o asociaciones en el denominado Foro Abierto de Salud, siendo un órgano que se constituirá, con carácter temporal, para el estudio, debate y formulación de propuestas sobre temas específicos que en un determinado momento tengan impacto en el SNS.

Por último, en la Ley 33/2011, de 4 de octubre, se establece en su artículo 5 el derecho de participación, entendiendo como tal el derecho a la participación efectiva en las actuaciones de salud pública de los ciudadanos, directamente o a través de las organizaciones en que se agrupen o que los representen.

En nuestro país existe una larga trayectoria de movimientos organizados de pacientes y ciudadanía, así como organizaciones profesionales, que esperan poder mejorar activamente el sistema sanitario público y que su perspectiva esté integrada en la toma de decisiones.

En consecuencia, se considera necesario y oportuno incrementar y mejorar la participación ciudadana y profesional en el ámbito de las políticas de salud a través de su incorporación en el Foro Abierto de Salud. Este Foro será a través del cual se vehiculizará la participación de las organizaciones colegiales, sociedades científicas, así como de las organizaciones o asociaciones de pacientes, de personas con discapacidad y ciudadanas cuyo ámbito de trabajo sea la acción en salud, siendo un órgano que se constituirá, con carácter permanente, para asesorar y formular propuestas

sobre materias que resulten de especial interés para el funcionamiento del SNS.

Respecto a la necesaria coordinación entre los servicios sanitarios y sociales y, en su caso, educativos, lo que se persigue con la modificación es la especificación de mecanismos estructurales que faciliten la cooperación entre ámbitos indivisibles en la atención integral a las personas.

Cabe destacar que la pandemia ha convertido en una prioridad la necesaria coordinación entre los ámbitos social y sanitario y, a su vez, con el ámbito educativo cuando fuera preciso. Esta necesaria coordinación, fundamentalmente en la prevención, obedece a que las personas requieren una atención integral en que la parte social y la parte sanitaria no estén separadas.

Como es conocido, uno de los aspectos que España ha vivido de forma dramática durante la pandemia, es la necesidad de disponer de estructuras que faciliten una coordinación efectiva entre los ámbitos social y sanitario en todo el territorio nacional.

Los órganos de coordinación y los sistemas de información son elementos estructurales clave de cualquier organización que requiera un abordaje conjunto para dar solución a cualquier problema que, de haber estado consolidados y de existir en todos los espacios precisos, es muy posible que hubieran podido prevenir y gestionar de forma más satisfactoria situaciones como las vividas.

La nueva disposición adicional undécima traslada lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 16/2012, de 20 de abril, y lo modifica para posibilitar el desarrollo reglamentario del Fondo de Garantía Asistencial, en adelante FOGA. Se trata de un fondo extrapresupuestario que está destinado a la compensación entre las Comunidades Autónomas y el INGESA, en el caso de las ciudades de Ceuta y de Melilla, por las actuaciones que sus servicios de salud realicen en el marco de la aplicación de la cartera común básica de servicios asistenciales y de la suplementaria a las personas que gocen de la condición de titulares de derecho en el SNS en sus desplazamientos temporales y tiene por objeto garantizar la cohesión y equidad en el SNS. A pesar del tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del real decreto-ley citado, el desarrollo reglamentario necesario no se ha producido ante la falta de consenso de las Comunidades Autónomas con lo contemplado en su artículo 3.5 respecto a que el importe de las cuantías a liquidar en los supuestos de desplazamientos de larga duración (igual o superior a un mes) se abonarán de acuerdo a la cápita mensual utilizada para los cálculos estadísticos de contabilidad sanitaria del Sistema de Cuentas de Salud. Esta falta de desarrollo ha sido indicada por el Tribunal de Cuentas en el último Informe de fiscalización del sistema de compensación de los gastos por asistencia sanitaria gestionado por el Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social del ejercicio 2017. También se produjeron otros desacuerdos al respecto, tales como que no se compensaran los gastos derivados de los ingresos hospitalarios en caso de estancias de corta duración o la atención en urgencias.

Hasta el momento, solo se ha aplicado la compensación de manera parcial, compensando la asistencia de atención primaria y la prestación farmacéutica dispensada mediante receta oficial en las oficinas de farmacia, sin considerar el tiempo del desplazamiento ni otros tipos de asistencia ni de prestación farmacéutica, como

la dispensación de medicamentos en centros sanitarios. Por tanto, la supresión del apartado 5 del artículo 3 pretende facilitar el consenso necesario para poder efectuar el desarrollo reglamentario que la aplicación de este fondo requiere.

Por su parte, el artículo cuarto modifica el texto refundido de la Ley de garantías y uso racional de los medicamentos y productos sanitarios, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2015, de 24 de julio, para incluir el porcentaje de aportación del usuario en la prestación farmacéutica ambulatoria a través de oficinas de farmacia de las personas incluidas de novo en los artículos 3 y 3 bis de la Ley 16/2003, de 28 de mayo, en concreto de las personas españolas de origen residentes en el exterior en sus desplazamientos temporales a nuestro país, así como los familiares que les acompañen, y de las personas extranjeras que, no siendo titulares de derecho, tienen derecho a la protección de la salud y a la atención sanitaria en las mismas condiciones que las personas titulares de derecho durante su permanencia en nuestro país, como son las personas extranjeras solicitantes de protección internacional, desplazadas solicitantes y beneficiarias de protección temporal y víctimas de trata o de explotación sexual que hayan sido identificadas en el marco de lo dispuesto por el artículo 59 bis de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, de derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social o que hayan sido acreditadas como tales en el marco de lo dispuesto por el artículo 47 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.

En el supuesto de las personas ascendientes reagrupadas por su hijo o hija titular del derecho a la protección de la salud y a la asistencia sanitaria que estén a su cargo, las mismas siguen el esquema general según el nivel renta consignada en la casilla de base liquidable general y del ahorro de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Asimismo, se añade una nueva disposición adicional que determina los conceptos de asegurado y beneficiario a efectos de lo previsto en la normativa internacional y la aportación a la prestación farmacéutica y que traslada lo establecido en la disposición adicional única del Real Decreto-Ley 7/2018, de 27 de julio, sobre el acceso universal al Sistema Nacional de Salud, con el objeto de proceder a su derogación y simplificar el ordenamiento jurídico, al quedar el Real Decreto-Ley 7/2018, de 27 de julio, sin contenido sustantivo propio por lo determinado en esta norma, con la salvedad de dicha disposición.

El artículo quinto modifica el Real Decreto 8/2008, de 11 de enero, por el que se regula la prestación por razón de necesidad a favor de los españoles residentes en el exterior y retornados para que sea efectiva la modificación realizada en el artículo 3.2.d) de la Ley 16/2003, de 28 de mayo, de cohesión y calidad del Sistema Nacional de Salud y así, los españoles de origen residentes en el exterior y los familiares que les acompañen tengan derecho a la asistencia sanitaria en sus desplazamientos temporales a nuestro país en los términos previstos en la legislación vigente en materia sanitaria.

Por otra parte, como consecuencia de la modificación descrita en el artículo segundo, en lo relativo a mantener la aportación actual del usuario en la prestación

ortoprotésica, se incluye el artículo sexto que modifica el Real Decreto1506/2012, de 2 de noviembre, por el que se regula la cartera común suplementaria de prestación ortoprotésica del Sistema Nacional de Salud y se fijan las bases para el establecimiento de los importes máximos de financiación en prestación ortoprotésica, donde, además, se homogeneizan los colectivos exentos de la aportación farmacéutica y ortoprotésica. Todo ello, porque los colectivos exentos de la aportación farmacéutica han aumentado en los dos últimos años, bajo el objetivo de eliminar las barreras económicas que supone el copago para el acceso a los medicamentos que los pacientes necesitan y son prescritos por los médicos del sistema sanitario público. En concreto son los establecidos en el artículo 102.8 del texto refundido de la Ley de garantías y uso racional de los medicamentos y productos sanitarios, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2015, de 24 de julio, apartados: f) personas beneficiarias del ingreso mínimo vital; g) personas menores de edad con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%; h) personas perceptoras de la prestación económica de la Seguridad Social por hijo o menor a cargo en régimen de acogimiento familiar permanente o guarda con fines de adopción, e i) pensionistas de la Seguridad Social, cuya renta anual sea inferior a 5.635 euros consignada en la casilla de base liquidable general y del ahorro de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y los que, en el caso de no estar obligados a presentar dicha declaración, perciban una renta anual inferior a 11.200 euros.

En la disposición adicional primera se pretende autorizar la creación del consorcio de la Red Española de Agencias de Evaluación de Tecnologías Sanitarias y Prestaciones del SNS, en adelante RedETS, para potenciar el desarrollo de sus actividades y posicionarla como un ejemplo de cogobernanza en la evaluación de tecnologías y prestaciones sanitarias tanto en el ámbito nacional como internacional. Actualmente se encuentra limitada al no contar con personalidad jurídica propia y diferenciada, lo que le impide la competencia como Red, debiendo ser las Agencias, con una menor entidad, las que compitan por recursos económicos y el liderazgo de proyectos internacionales. Así pues, el Plan Estratégico 2022-2025, que actualmente está elaborando la RedETS, ha identificado esta falta de identidad jurídica como una de sus principales debilidades cuya solución es objeto de esta disposición. Cabe recordar que la RedETS, creada en 2012 por acuerdo del CISNS, está formada por los organismos públicos de evaluación de la Administración General del Estado y de las Comunidades Autónomas. La RedETS desarrolla una evaluación independiente, participativa y transparente bajo un marco metodológico común, sujeta a revisión por expertos externos y basada en el mejor conocimiento científico disponible. Es un órgano de asesoramiento científico-técnico clave para el SNS que se organiza funcionalmente como un órgano colegiado, denominado Consejo de la Red, formado por las personas titulares de las direcciones de las agencias o unidades de evaluación de las agencias y está coordinada por el Ministerio de Sanidad, a través de la Dirección General de Cartera Común de Servicios del Sistema Nacional de Salud y Farmacia.

Las agencias que forman parte son las siguientes: Agencia de Calidad y Evaluación Sanitarias de Cataluña (AQuAS); Servicio de Evaluación de Tecnologías Sanitarias-Osteba, Gobierno Vasco; Agencia Gallega de Gestión del Conocimiento en Salud (Avalia-t, ACIS); AETSA-Evaluación de Tecnologías Sanitarias de Andalucía; Instituto Aragonés de Ciencias de la Salud (IACS); Servicio de Evaluación y Planifi-

cación del Servicio Canario de Salud (SESCS); Unidad de Evaluación de Tecnologías Sanitarias (UETS) de la Comunidad de Madrid, y la Agencia de Evaluación de Tecnologías Sanitarias (AETS) del Instituto de Salud Carlos III.

En la disposición adicional segunda se especifican las condiciones de tratamiento y acceso a los datos sanitarios para las finalidades de planificación, gestión y evaluación de las políticas sanitarias públicas, la asistencia sanitaria, vigilancia en salud pública e investigación en salud que no se contemplan en la disposición adicional decimoséptima de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

Así, se persigue establecer con carácter general las condiciones de acceso y tratamiento de los datos para las organizaciones y administraciones públicas con responsabilidades en el ámbito sanitario, profesionales sanitarios, ciudadanos, organizaciones y asociaciones en el ámbito sanitario para los fines anteriormente citados. También se contemplan los supuestos de entidades sanitarias o de investigación del sector privado para fines de vigilancia de la salud pública y a investigadores y grupos de investigación para fines de investigación en salud.

El tratamiento de datos sanitarios está sujeto tanto a la legislación de protección de datos establecida 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, en adelante RGPD, y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre.

Respecto a la legislación sanitaria, se puede citar la Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad, la Ley 16/2003, de 28 de mayo, de cohesión y calidad del Sistema Nacional de Salud y la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud.

Para lo cual, los responsables y encargados del tratamiento deberán designar un delegado de protección de datos en los supuestos previstos en el artículo 37.1 del RGPD y, en todo caso, cuando se trate de las entidades establecidas en el artículo 34 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

En la regulación se establece, para cada finalidad, las fuentes del conjunto de datos, la tipología de datos a utilizar, los colectivos a los que se permitirá el acceso, los casos en que debe motivarse el acceso a los datos, así como la necesidad, proporcionalidad e idoneidad de los mismos. Se establece, asimismo, que los sistemas de información registrarán el acceso a los datos para posteriores auditorías.

Se enumeran las bases jurídicas que deben cumplirse para poder realizar tratamiento de datos y se establecen los requisitos para poder realizar cesión de datos, garantizando la protección de datos personales.

Se establecen los derechos de los interesados, que podrán ejercerlos por sí mismos o por su representante, así como las condiciones y requisitos en que podrá exceptuarse el derecho de información.

Para cada finalidad será necesario realizar una única evaluación de impacto que contemple las diversas operaciones de tratamiento, que se adecuarán a lo establecido en el RGPD y a las instrucciones y recomendaciones de la Agencia Española de Protección de Datos.

Los contratos administrativos, encargos, encomiendas de gestión o convenios por los que una administración sanitaria, responsable del tratamiento, encargue el tratamiento de datos sanitarios a un encargado del tratamiento, se adecuarán a las condiciones establecidas en el artículo 28 del RGPD.

Se contempla también la posibilidad, establecida en el RGPD, de que un órgano de una administración pública sea responsable del tratamiento.

Finalmente, se establece que el Ministerio de Sanidad dará acceso a la información anonimizada, de las finalidades enumeradas en el apartado primero, que se publicarán periódicamente en formato abierto.

La disposición adicional tercera se refiere a las referencias normativas hechas en otras normas a la cartera común básica de servicios asistenciales, la cartera común suplementaria o la cartera común de servicios accesorios del SNS, que se entenderán como cartera común de servicios, según se establece en la propuesta de modificación realizada en el artículo 8 de la Ley 16/2003, de 28 de mayo. Y se mantiene el ámbito de aplicación del Real Decreto 576/2013, de 26 de julio, por el que se establecen los requisitos básicos del convenio especial de prestación de asistencia sanitaria a personas que no tengan la condición de aseguradas ni de beneficiarias del Sistema Nacional de Salud y se modifica el Real Decreto 1192/2012, de 3 de agosto, por el que se regula la condición de asegurado y de beneficiario a efectos de la asistencia sanitaria en España, con cargo a fondos públicos, a través del Sistema Nacional de Salud, que seguirá circunscrito a las actividades asistenciales de prevención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación que se realicen en centros sanitarios o sociosanitarios, así como al transporte sanitario urgente.

Por último, se especifica el contenido de las restantes disposiciones:

La disposición transitoria primera establece la aplicación transitoria del artículo 47 de la Ley 14/1986, de 25 de abril, en relación con los conciertos, contratos y otras fórmulas de colaboración vigentes, y que no tengan por objeto la gestión y administración directa de las estructuras y servicios que integran el SNS.

La disposición transitoria segunda contempla un régimen transitorio para el reconocimiento del derecho a la protección de la salud y a la atención sanitaria con cargo a fondos públicos hasta que no entre en vigor el reglamento previsto en el artículo 3 ter.1 de la Ley 16/2003, de 28 de mayo.

La disposición transitoria tercera establece las cuantías a liquidar por los servicios de salud derivadas de desplazamientos temporales del FOGA mientras no se lleve a cabo el desarrollo reglamentario previsto, siendo de aplicación los importes de las cuantías a liquidar en función de las modalidades de desplazamientos vigentes a la entrada en vigor de la norma.

La disposición derogatoria única establece la derogación de cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan, contradigan o resulten incompatibles con lo dispuesto en esta ley y la derogación expresa de la Ley 15/1997, de 25 de abril, sobre habilitación de nuevas fórmulas de gestión del Sistema Nacional de Salud, el artículo 3 del Real Decreto-ley 16/2012, de 20 de abril, de medidas urgentes para garantizar la sostenibilidad del Sistema Nacional de Salud y mejorar la calidad y seguridad de sus prestaciones y el Real Decreto-Ley 7/2018, de 27 de julio, sobre el acceso universal al Sistema Nacional de Salud.

La disposición final primera se refiere al título competencial.

La disposición final segunda salvaguarda el rango normativo de algunas de las normas que modifica la presente ley, con el fin de que sigan ostentando rango reglamentario.

La disposición final tercera se refiere a la habilitación normativa.

La disposición final cuarta sobre el carácter excepcional del trasplante de órganos de donante fallecido, en adelante TODF, persigue incrementar la igualdad efectiva en el acceso al TODF, posibilitando el desarrollo reglamentario de unos criterios de acceso, objetivos y transparentes establecidos en el SNS, así como consolidar en nuestro ordenamiento jurídico que ninguna persona podrá acceder a la lista de espera de trasplante mediante el pago de una contraprestación, razones por la que el acceso a órganos y su asignación para realizar un trasplante de órganos quedó fuera del ámbito de aplicación de la Directiva 2011/24/UE del Parlamento europeo y del Consejo, de 9 de marzo de 2011, relativa a los derechos de los pacientes en la asistencia sanitaria transfronteriza, artículo 1, así como en el artículo 2, apartado 2.b) de su reglamento de transposición, el Real Decreto 81/2014, de 7 de febrero.

La disposición final quinta establece el compromiso, tras el análisis preciso, que el Gobierno promueva las medidas legales necesarias que permitan clarificar y complementar el régimen jurídico aplicable a los procesos de reversión para surecuperación a la gestión directa, en los casos en que así lo acuerden y decidan las Administraciones competentes.

Por último, la disposición final sexta determina el momento de entrada en vigor de la ley, que tendrá lugar a los veinte días de su publicación en el 'Boletín Oficial del Estado'.

III

Con esta norma se avanza en el cumplimiento de las metas establecidas en los objetivos 3 y 10 de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, es decir, garantizar una vida sana y promover el bienestar en todas las edades y reducir las desigualdades y que nadie se quede atrás.

Esta ley responde a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, tal y como exige la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. A estos efectos se pone de manifiesto el cumplimiento de los principios de nece-

sidad y eficacia, dado el interés general en el que se fundamentan las medidas que se establecen y que tienen como fin último la protección de la salud de la población. Del mismo modo, la norma es acorde con el principio de proporcionalidad al contener la regulación imprescindible para la consecución de los objetivos previamente mencionados, ya que las medidas que ahora se regulan resultan proporcionadas al bien público que se trata de proteger, no restringe derechos ni impone obligaciones y supone una extensión del ámbito de aplicación del derecho a la protección de la salud y de su alcance. Igualmente, se ajusta al principio de seguridad jurídica, siendo coherente con el resto del ordenamiento jurídico. Asimismo, cumple con el principio de transparencia, ya que identifica claramente su propósito y se ofrece una explicación. Y en relación con el principio de eficiencia, esta ley no impone carga administrativa alguna adicional a las existentes con anterioridad.

Por último, las normas modificadas por los artículos primero a sexto de esta ley se dictan en virtud de los títulos competenciales que amparan dichas normas.

La disposición adicional segunda se ampara en el artículo 149.1.16.ª de la Constitución que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación general de la sanidad.

3. Proyecto de Ley Orgánica del Sistema Universitario. (121/000111)

Presentado el 22/06/2022 , calificado el 28/06/2022
Autor: Gobierno
Situación actual: Comisión de Ciencia, Innovación y Universidades Enmiendas
Tipo de tramitación: Urgente
Comisión competente: Comisión de Ciencia, Innovación y Universidades
Plazos: Hasta: 09/09/2022 (18:00) De enmiendas
Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Ciencia, Innovación y Universidades Enmiendas desde 01/07/2022.

Exposición de motivos

I

La Universidad es una institución fundamental en la sociedad del conocimiento en la que vivimos. De la Universidad, y del sistema educativo en su conjunto, depende la educación avanzada de las personas, y lo que ello conlleva con relación a la igualdad de oportunidades para todas y el desarrollo económico, científico y tecnológico de nuestra sociedad en momentos de emergencia climática. Además, la comunidad universitaria ha constituido a través de la historia un espacio de libertad intelectual, de espíritu crítico, de tolerancia, de diálogo, de debate, de afirmación de valores éticos y humanistas, de aprendizaje del respeto al medio ambiente y de preservación y creación cultural, abierto a la diversidad de expresiones del espíritu humano.

La Universidad ha sido, es y debe ser fuente de conocimiento, de bienestar material, de justicia social, de inclusión, de oportunidades y de libertad cultural para todas las edades.

Como institución secular que es, ha demostrado su capacidad para combinar el mantenimiento de sus valores esenciales con la adecuación a los cambios que iban sucediéndose. Llega ahora el momento en que ha de volver a demostrar su fuerza adaptándose y acompañando las transformaciones y retos sociales, culturales, tecnológicos, medioambientales, científicos e institucionales que caracterizan el cambio de época que atravesamos.

A partir de la restauración de la democracia, nuestro país ha experimentado una transformación multidimensional a escala global. Se ha profundizado la revolución científica y tecnológica, particularmente en el ámbito de la información y la comunicación. La sociedad se ha beneficiado de una digitalización creciente. La globalización ha acrecentado la interdependencia de los países y las regiones a todos los niveles. El feminismo ha modificado las relaciones humanas en términos de equidad de género, cambiando profundamente la educación de las personas y contribuyendo a la feminización mayoritaria del estudiantado de la Universidad. La transición ecológica, la emergencia climática y el reto demográfico han cobrado un protagonismo extraordinario. La movilidad internacional de personas y talento está ocasionando una interrelación cultural que revaloriza la diversidad y abre nuevas perspectivas a la creatividad. Han surgido nuevos modelos pedagógicos que incorporan metodologías digitales en la actividad docente, recualifican la educación a distancia y obligan a renovar el valor de la presencialidad. La creciente importancia y significación social de la formación a lo largo de la vida complementa la formación universitaria en la juventud. La autonomía del aprendizaje en un entorno digital permite al profesorado centrarse en guiar la reflexión, innovar la experiencia docente, superando así el papel tradicional centrado fundamentalmente en el control de la memorización, habida cuenta de la disponibilidad y accesibilidad de la información a través de Internet.

En consonancia con estas transformaciones, el sistema universitario de nuestro país, complejo y multinivel, ha protagonizado un continuado esfuerzo de transformación y democratización, alejándose de una concepción socialmente elitista para abarcar sectores cada vez más amplios de la población, y de una concepción intelectual cerrada y excluyente del saber, para entablar una relación de diálogo y colaboración, a través del conocimiento, el pensamiento crítico y la investigación, con el conjunto de la sociedad, con entidades, empresas y agentes sociales. Este diálogo y colaboración contribuyen a la construcción de una sociedad democrática avanzada en un marco normativo caracterizado por un Espacio Europeo de Educación Superior cada vez más presente y expansivo, y por la autonomía universitaria y el desarrollo competencial del Estado de las autonomías que ha ido enriqueciendo y diversificando nuestro sistema universitario. Las universidades son, hoy más que nunca, no sólo depositarias del conocimiento, sino productoras de dicho conocimiento. Docencia, investigación y capacidad de compartir y transferir ese conocimiento constituyen funciones centrales de su actividad. En efecto, la Universidad del siglo XXI no puede replegarse en una torre de marfil, sino que tiene que profundizar su inserción, significación y capacidad de servicio con relación al tejido social, cultural y económico. Asimismo, la creciente gobernanza multinivel del sistema exige intensos esfuerzos de coordinación y cooperación entre los actores. El marco jurídico universitario ha ido desarrollándose en estas últimas cuatro décadas. Cabe destacar, principalmente, dos hitos: la Ley Orgá-

nica 11/1983, de 25 de agosto, de Reforma Universitaria y la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades, incluida la modificación de ésta operada por la Ley Orgánica 4/2007, de 12 de abril. La primera de estas leyes sentó las bases de un sistema universitario propio de un Estado social y democrático de Derecho, garantizando la autonomía universitaria, mientras que la Ley aprobada en 2001 desarrolló dicho sistema y reformó la organización de las enseñanzas universitarias en consonancia con el Espacio Europeo de Educación Superior.

Han transcurrido ya dos décadas desde la promulgación de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, habiéndose producido no sólo los cambios y transformaciones generales ya mencionados y que exigen una renovación de las bases del sistema, sino también evoluciones significativas en nuestro panorama universitario. En las últimas décadas se ha producido un incremento muy considerable del número de universidades, particularmente universidades privadas. Si bien ello ha permitido una ampliación de la oferta educativa, los requisitos para la creación y funcionamiento de dichas universidades han de poder asegurar los criterios de calidad exigibles en instituciones de este tipo. La crisis económica iniciada a finales de la primera década del siglo XXI planteó desafíos inéditos a todas las instituciones educativas, sometiendo, especialmente a las universidades públicas, a tensiones y limitaciones presupuestarias muy profundas cuyos efectos aún persisten. Si bien en estas últimas cuatro décadas se ha duplicado el estudiantado universitario, superando ampliamente el millón y medio de estudiantes, la insuficiente financiación pública, el aumento de las tasas universitarias, las disfunciones en la configuración de su profesorado debido a las bajas tasas de reposición, la precarización de parte del profesorado asociado, interino, sustituto o visitante y el envejecimiento de las plantillas universitarias, así como la profundización de las desigualdades sociales, han puesto en riesgo la sostenibilidad y la calidad del sistema.

El gasto público en educación universitaria se redujo en la segunda década del presente siglo el doble que el gasto general educativo y tres veces más que el gasto en educación no universitaria. En efecto, la desinversión en educación universitaria ha sido más acentuada y prolongada en el tiempo que en la educación no universitaria. Además, en el ámbito universitario, se ha producido una reducción significativamente mayor de la financiación pública y, simultáneamente, un aumento de la financiación de origen privado de las universidades mediante el incremento notable de los precios públicos que soportan las familias. Así la financiación pública universitaria nos alejó de la media de la inversión de nuestro entorno europeo más cercano. Más financiación pública deberá implicar más capacidad de servicio y de alianzas con el conjunto de sectores sociales que puedan beneficiarse de esa fuente de formación y conocimiento que siempre ha sido y quiere seguir siendo la Universidad.

Nuestro sistema universitario ha ido reforzando e intensificando su integración en el Espacio Europeo de Educación Superior. Ya no es posible imaginar que podamos articular y orientar el futuro de las universidades en España sin incorporar la perspectiva, las iniciativas y la regulación que procede de la Unión Europea. La europeización del sistema universitario español no debería impedirnos ampliar el proceso de internacionalización hacia otras áreas de cooperación, en especial con el Espacio Iberoamericano de Educación Superior y del Conocimiento que cuenta con una base

idiomática común de cerca de 600 millones de personas. Todo ello ha conllevado y seguirá conllevando adaptaciones estructurales e institucionales en la oferta académica, la organización de las enseñanzas, el reconocimiento de las titulaciones, el aseguramiento de la calidad conforme a criterios compartidos o en el refuerzo de la cooperación interuniversitaria internacional. La Estrategia Europea más reciente al respecto, marca objetivos y ritmos muy concretos en esa línea. En este sentido conviene destacar que, si bien nuestro país es el primer destino del estudiantado del programa Erasmus en los últimos años y uno de los principales emisores de estudiantes de este programa, la cifra del estudiantado extranjero en España es, en términos relativos, inferior a la de muchos países de nuestro entorno europeo. Por otra parte, apenas el tres por ciento del personal docente e investigador universitario posee una nacionalidad distinta a la española cuando, en cambio, cerca del 15 por ciento de los residentes en España han nacido fuera del país. La significativa y creciente presencia de universidades españolas en las alianzas de universidades europeas nos indica el camino a seguir en ese proceso imparable de compartir conocimiento, docencia e investigación a escala europea, siendo las universidades la expresión más evidente de los valores de humanismo, defensa de los derechos y valores democráticos, de libertad de pensamiento y creación, que Europa quiere proyectar al mundo.

II

En este contexto, se deben abordar reformas esenciales relacionadas con los desajustes entre el sistema universitario y las necesidades de la sociedad.

Para hacer frente a dichos retos estructurales, se revela necesario y oportuno abordar una reforma integral del marco jurídico del sistema universitario. En el contexto de la gobernanza multinivel, el sistema universitario debe permitir garantizar, ampliar y poner al día el conjunto de servicios públicos de educación superior de calidad, mediante una Universidad autónoma e internacionalizada, que garantice e incentive tanto la docencia como la investigación y el intercambio y transferencia del conocimiento, y que resulte efectivamente accesible, equitativa, democrática y participativa. Una Universidad que, como principal productora y difusora de conocimiento, esté al servicio de la sociedad, contribuya al desarrollo social y económico sostenible, promueva una sociedad inclusiva y diversa comprometida con los derechos de los colectivos más vulnerables y que constituya un espacio de libertad, de debate entre perspectivas culturales, sin jerarquías, impulsando el desarrollo personal, contando para ello con recursos humanos y financieros adecuados y suficientes.

Las universidades son un lugar privilegiado de formación y de conocimiento y al mismo tiempo un espacio crítico en que pueden abordarse los retos a los que nos enfrentamos, experimentar respuestas y generar puentes de colaboración y acción con el entorno social más cercano y con otras muchas universidades y centros de investigación de todo el mundo. Esta Ley pretende proporcionar instrumentos y habilitar espacios y dinámicas para que las universidades puedan seguir siendo un espacio de experimentación, innovación y participación. Se trata de lograr universidades al servicio de la sociedad en la que se insertan; universidades en red para vincular comunidades, compartir conocimiento, crear nuevas ideas e instrumentos para una nueva sociedad.

Asimismo, esta Ley desarrolla un modelo académico que asegura una formación integral avanzada y amplia y el desarrollo de habilidades personales y profesionales, tanto docentes como investigadoras, para desarrollar el pensamiento crítico y para acceder a empleos de calidad.

Junto con la labor imprescindible de potenciar la investigación y de generar conocimiento, contribuyendo a su divulgación y contraste con la comunidad científica, se trata además de convertir ese conocimiento en socialmente útil, generando vínculos con los actores sociales más próximos a la temática de cada investigador, de cada grupo y centro de investigación, partiendo de la especialidad de cada uno, pero buscando en la interdisciplinariedad y la multidisciplinariedad las vías con las que responder a la complejidad creciente de los retos a los que nos enfrentamos como humanidad. Necesitamos una ciencia abierta, que asuma ese conocimiento como un bien común, accesible y no mercantilizado, una ciencia ciudadana en la que se construya conocimiento de manera compartida, asumiendo la complejidad de la investigación de manera colectiva. Por ello, esta Ley promueve la labor conjunta con la sociedad de creación y difusión del conocimiento, fomentando la Ciencia Abierta y Ciudadana mediante el acceso a publicaciones, datos, códigos y metodologías que garanticen la comunicación de la investigación.

Las universidades han venido siendo esencialmente espacios de formación para los jóvenes. Se debe ahora ir más allá, reforzando la capacidad de servicio al conjunto de la sociedad para lograr una Universidad para todas las edades; un lugar en el que la formación a lo largo de la vida para cualquier persona y colectivo sea un objetivo básico; una Universidad en la que la experiencia de una docencia presencial y compartida sea un valor central y diferencial; un lugar en el que converjan y se relacionen científicas y científicos, estudiantado, profesionales que buscan actualizar sus capacidades, especialistas y agentes sociales, buscando todas ellas y ellos reforzar conocimientos, construir competencias y plantear caminos de transformación e innovación de manera compartida.

Por ello, esta Ley incluye la formación permanente o a lo largo de toda la vida como dimensión esencial de la función docente de la Universidad. Igualmente, se establecen fórmulas de transferencia y conexión entre la formación profesional superior y la Universidad al servicio de los procesos de actualización laboral y personal del conjunto de la población.

Además de la plena integración ya mencionada en el Espacio Europeo de Educación Superior, se entiende necesario incentivar las redes de conocimiento y de formación compartida con el Espacio Iberoamericano de Educación Superior y del Conocimiento, y reforzar las dinámicas de colaboración abiertas en la cuenca mediterránea o en la apertura de nuevos vínculos con los centros de educación superior de América del Norte, Asia y Oceanía. A tal fin, esta Ley incorpora, por primera vez, un título dedicado a la internacionalización, y fomenta un sistema universitario de calidad, con mecanismos ágiles y fiables de evaluación de la misma, en línea con lo que la Unión Europea propone. Se prevé además la elaboración de estrategias de internacionalización por parte de las diferentes Administraciones Públicas y de las propias universidades,

la creación de alianzas interuniversitarias y la participación en proyectos de carácter internacional, supranacional y eurorregional. Por otra parte, se impulsa la movilidad del conjunto de la comunidad universitaria, se incentivan los doctorados en cotutela internacional y se insta a las Administraciones Públicas a eliminar los obstáculos a la atracción de talento internacional, agilizando y facilitando los procedimientos de reconocimiento y homologación de títulos, de admisión en las universidades o de carácter migratorio.

Esta Ley no quiere imponer soluciones ni trazar caminos concretos en que todo ello deba resolverse. Busca abrir posibilidades, facilitar conexiones, desde un compromiso de los poderes públicos de financiar adecuadamente ese nuevo escenario de transformación y cambio. Las universidades públicas españolas han sufrido de manera persistente una insuficiente financiación pública en el último decenio, y una gran precarización y deterioro de las condiciones de trabajo, que han pasado socialmente inadvertidas sin que ello haya generado una reacción social a la altura del retroceso sufrido. Recuperar niveles de financiación adecuados deberá ir en consonancia con una mayor presencia de las universidades en los entornos sociales en los que se asientan y una mayor y más visible contribución a las necesidades que tiene planteadas el conjunto de personas y colectivos del país, más implicación en las dinámicas de desarrollo local, en la búsqueda de alternativas frente al reto demográfico o la emergencia climática. Alcanzar un mínimo de financiación pública del 1% del PIB, como recoge esta Ley, debería ser una exigencia de todos y todas. Pero también debería serlo reforzar la docencia, mejorar los procesos formativos de la ciudadanía sin distinción de edades, orígenes, género o capacidad económica, trabajar por la empleabilidad o generar más y mejor investigación desde una lógica de transferencia e intercambio.

El estudiantado, sea cual sea su edad, ha de tener el papel de protagonista. Con este objetivo, esta Ley refuerza la docencia, es decir, se preocupa por la formación y actualización de las capacidades del profesorado, por generar espacios para que se vele por la adecuación de contenidos y formatos de enseñanza, por facilitar que sea el propio estudiantado el que asuma labores de tutoría, mentoría y experiencias de prácticas efectivas, por la salud emocional del estudiantado, promoviendo asimismo su participación en el gobierno de la universidad en sus distintas unidades y en la propia gestión de servicios. Adicionalmente, y en defensa de los derechos del estudiantado, la Ley permite avanzar hacia el horizonte de la gratuidad de la educación superior universitaria pública, mediante la reducción de precios públicos, así como la disminución de su disparidad entre Comunidades Autónomas y la concepción de la beca como un derecho subjetivo vinculado a la situación socioeconómica de las personas solicitantes. Asimismo, la Ley incorpora modificaciones sustanciales en las disposiciones relativas al estudiantado. Por una parte, el estatuto del estudiantado se incorpora a esta norma, consolidando y ampliando un catálogo de derechos y deberes que hasta ahora venía recogido en una norma reglamentaria, y añadiendo el paro académico como derecho del estudiantado. Por otra, se otorga mayor publicidad a la oferta académica y se clarifica el régimen de acceso y admisión. Asimismo, se prevé que cada universidad fomente la participación estudiantil en todos los servicios y aspectos que les afecta en su trayectoria académica y vital, la calidad e intensidad de la experiencia universitaria y se propone el reconocimiento al estudiantado de créditos

académicos por su implicación en actividades sociales y universitarias.

La construcción de una Universidad equitativa impregna el contenido de toda la Ley. Así, se establecen requisitos en materia de igualdad entre mujeres y hombres previos a la creación de una universidad como los planes de igualdad, o la eliminación de la brecha salarial y de toda forma de acoso. A su vez, la Ley establece que los órganos colegiados y las comisiones de evaluación y selección en las universidades garantizarán una composición equilibrada entre mujeres y hombres, medidas de acción positiva en los concursos y a favor de la conciliación y el fomento de la corresponsabilidad de los cuidados, entre otras muchas actuaciones. En materia de accesibilidad las universidades deben garantizar a personas con discapacidad un acceso universal a los edificios y sus entornos físicos y virtuales, así como al proceso de enseñanza-aprendizaje y evaluación.

Esta norma apuesta por una Universidad como espacio de libertad, de debate cultural y de desarrollo personal. A estos efectos, se fomenta la condición de las universidades como agentes de creación y reflexión cultural, así como de protección, conservación y difusión del patrimonio histórico y cultural del que son depositarias. Por otra parte, las universidades se configuran como actores clave en la promoción y fomento de la diversidad y riqueza lingüística de nuestro país, en el desarrollo local y en la cohesión territorial en un contexto de lucha contra el cambio climático.

Esta norma parte del reconocimiento de los recursos humanos del sistema universitario como núcleo de su fortaleza. Respecto del personal docente e investigador, esta Ley tiene como uno de sus objetivos prioritarios la eliminación de la precariedad en el empleo universitario y la implantación de una carrera académica estable y predecible. Se establecen tres niveles de progresión frente a los cuatro vigentes hasta ahora. Así, la carrera académica seguirá las etapas de incorporación, consolidación y promoción. Por otra parte, se reduce del 40 al 8 por ciento el máximo de contratos de carácter temporal del personal docente e investigador que pueden estar vigentes en las universidades públicas. Esta norma persigue poner fin a la precariedad asociada a determinadas figuras del profesorado laboral, ofreciendo a quienes se encuentran en dicha situación vías de entrada adecuadas para que continúen la carrera académica si cumplen determinados requisitos. Asimismo, se incentivan programas de estabilización y promoción de forma transitoria y se garantiza la equiparación de derechos y deberes académicos del profesorado funcionario y laboral permanente. Finalmente, en materia de personal investigador esta norma configura pasarelas entre la carrera investigadora y la Universidad. Entre otras cuestiones, se incentiva la atracción de personal investigador de programas de excelencia mediante la reserva de un porcentaje de determinadas plazas universitarias.

Esta nueva Ley revaloriza la figura del personal técnico, de gestión y de administración y servicios, como un actor clave para el funcionamiento eficiente y eficaz de la institución universitaria. En línea con este objetivo, se incorpora la carrera profesional horizontal de dicho personal, así como el marco para la evaluación de su desempeño. Igual que sucede con el personal docente e investigador, la norma persigue la reducción de la temporalidad y se fomenta la formación y la movilidad de dicho personal. Para asegurar una Universidad autónoma, democrática y participativa, en la que, si-

multáneamente, la toma de decisiones y su gestión pueda realizarse de forma eficaz y eficiente, la Ley consagra la transparencia y la rendición de cuentas de las universidades públicas, en correlación con el desarrollo y protección de su autonomía. Como parte del sector público institucional, el binomio autonomía-transparencia deberá regir toda su actividad, especialmente en lo relacionado con su régimen económico y financiero y la selección de su personal. Así, en este último caso, se refuerza la objetividad en el acceso a los cuerpos docentes y a las modalidades de contratación laboral estableciendo que la mayoría de los miembros de las comisiones de selección no pertenezca a la universidad convocante y que sean elegidos mayoritariamente mediante sorteo.

En lo referente a las estructuras internas y la gobernanza de la Universidad, la Ley refuerza la autonomía universitaria en el marco de las bases comunes del sistema universitario, la necesaria conexión y colaboración con el entorno en el que se inserta la universidad mediante el Consejo Social, al mismo tiempo que adopta novedades en relación con la elección de la Rectora o Rector, y en relación con los límites de los mandatos de las personas titulares de los órganos unipersonales electos. Finalmente, esta Ley fomenta la multi e interdisciplinariedad mediante una estructura interna que permita la cooperación entre sus diferentes elementos.

Por otro lado, la participación de los diferentes sectores de la comunidad universitaria se erige como un componente definitorio de las universidades públicas. De esta forma, se apuesta por el desarrollo de procesos participativos, consultas y otros mecanismos de participación del conjunto de la comunidad universitaria asegurando la igualdad de oportunidades y la no discriminación. Además, entre otros aspectos, se aumenta la representación mínima del estudiantado en diversos órganos de gobierno de la universidad, y se mandata la creación de un Consejo de Estudiantes en cada universidad.

El conjunto de reformas que se aprueba parte del pleno respeto al principio de autonomía universitaria, integrado en el derecho fundamental a la educación reconocido en el artículo 27 de la Constitución Española. Asimismo, estas reformas se fundamentan en el reconocimiento de la distribución competencial entre el Estado y las Comunidades Autónomas en materia de política y gestión universitarias. En esta línea, la Ley establece un mínimo común denominador, habilitando un amplio margen al desarrollo de sus disposiciones mediante la labor normativa de las Comunidades Autónomas y las concreciones de los Estatutos y normas de organización y funcionamiento de las propias universidades.

III

El expresado contenido de esta Ley se divide en 100 artículos, que se articulan en un Título Preliminar al que siguen diez títulos. El Título I regula las funciones del sistema universitario y la autonomía de las universidades, mientras que el Título II se dedica a su creación y reconocimiento, así como a la calidad del sistema universitario. El Título III versa sobre la función docente y la organización de enseñanzas. Por su parte, el Título IV aborda lo relativo a la investigación, la transferencia e intercambio del conocimiento y la innovación, y el Título V organiza la coordinación, cooperación y

participación en el sistema universitario. Los Títulos VI y VII, tratan de la imbricación de la Universidad en la sociedad y en la cultura, así como de la internacionalización del sistema universitario, respectivamente. El Título VIII incorpora el estatuto del estudiantado en el sistema universitario, al que sigue el título relativo a las universidades públicas. Así, el Título IX, en sus cinco capítulos, se ocupa del régimen jurídico y estructura de éstas, su gobernanza, su régimen económico y financiero, su personal docente e investigador y su personal técnico, de gestión y de administración y servicios, respectivamente. Por último, esta Ley se ocupa en el Título X del régimen específico de las universidades privadas.

Por otro lado, la parte final de la Ley se divide en quince disposiciones adicionales, nueve disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y doce disposiciones finales. Así, las disposiciones adicionales recogen determinaciones particulares respecto a la regulación contenida en el articulado, que mayoritariamente se refieren a instituciones universitarias con elementos que las singularizan.

A continuación, las disposiciones transitorias fundamentalmente persiguen facilitar el tránsito al régimen jurídico previsto por la nueva regulación tanto a las instituciones universitarias como al personal que en ellas desarrolla su labor.

Por su parte, la disposición derogatoria deja sin vigencia expresamente, para mayor seguridad jurídica, tres normas de rango legal: la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades, la Ley Orgánica 4/2007, de 12 de abril, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades, salvo sus disposiciones finales segunda y cuarta y el Real Decreto-ley 14/2012, de 20 de abril, de medidas urgentes de racionalización del gasto público en el ámbito educativo.

Las disposiciones finales, además de las determinaciones típicas, incluyen la modificación de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas, con la finalidad de autorizar la compatibilidad para el desempeño de un puesto de trabajo en la esfera docente como Profesor universitario asociado en régimen de dedicación no superior a la de tiempo parcial; la Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad, en lo relativo a la vinculación asistencial del personal docente universitario laboral; la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, en lo relativo a la vigencia de las autorizaciones iniciales de estancia por estudios superiores cuya duración se extienda más allá de un curso académico y a las prórrogas de las autorizaciones de otras categorías, así como respecto de los lugares de presentación de las solicitudes y exigencia de comparecencia personal; la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, para clarificar la regulación relativa a los requisitos para el ejercicio profesional de la psicología en el ámbito sanitario y la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, para ampliar los períodos de eficacia de las autorizaciones de residencia del estudiantado para búsqueda de empleo y la autorización de residencia para prácticas.

IV

En la elaboración y tramitación de esta Ley se han observado los principios de ne-

cesidad, 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. Así, su necesidad resulta de los retos que debe afrontar el sistema universitario ya descritos. La Ley cumple los principios de eficacia y proporcionalidad puesto que aborda tales retos a través de innovaciones normativas idóneas y necesarias para llevar a cabo las transformaciones que requiere el sistema universitario para adecuarse a lo que se le demanda en el siglo XXI. Igualmente cumple el principio de seguridad jurídica, pues su contenido es coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, así como internacional, en particular con el Espacio Europeo de Educación Superior y, por otro, ofrece un marco normativo sistemático, ordenado y claro para facilitar la toma de decisiones por los particulares y la gestión de sus recursos por las Administraciones Públicas con competencias en la materia. Asimismo, en aplicación del principio de eficiencia, en esta Ley se limitan las cargas administrativas a las imprescindibles para la consecución de los fines descritos previamente, siempre dentro del marco del ordenamiento jurídico nacional, de la Unión Europea e internacional. Por último, en aras del principio de transparencia, además de la realización de los trámites de consulta previa y audiencia e información públicas, y a fin de obtener la mayor participación posible de las partes interesadas, se ha posibilitado la participación de la sociedad y de las restantes Administraciones Públicas; participación que se ha visto reforzada con la información al Consejo de Universidades, la Conferencia General de Política Universitaria y el Consejo de Estudiantes Universitario del Estado.

Esta Ley Orgánica se dicta al amparo de las reglas 30.ª y 1.ª del artículo 149.1 de la Constitución Española, que reservan al Estado la competencia para la aprobación de las normas básicas para el desarrollo del artículo 27 de la Constitución, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones de los poderes públicos en esta materia y la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos, así como en el cumplimiento de los deberes constitucionales, respectivamente.

De lo anterior se exceptúa el Título IV, el artículo 56.4, el artículo 57.7 y los artículos 60, 61, 62 y 63 que se dictan al amparo del artículo 149.1.15.ª de la Constitución que atribuye al Estado el fomento y coordinación general de la investigación científica y técnica, así como la disposición final primera de modificación de la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas, la disposición final segunda de modificación de la Ley 14/1986, de 25 de abril, General de Sanidad, la disposición final tercera de modificación de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social, la disposición final cuarta de modificación de la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, y la disposición final quinta de modificación de Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, que se incardinan en las competencias expresadas en las Leyes objeto de modificación.

V.

NOVEDADES LEGISLATIVAS

ESTATALES

V. 1. **Real Decreto-ley 14/2022, de 1 de agosto, de medidas de sostenibilidad económica en el ámbito del transporte, en materia de becas y ayudas al estudio, así como de medidas de ahorro, eficiencia energética y de reducción de la dependencia energética del gas natural. (BOE de 02/08/2022)**

V. 2. **Real Decreto-ley 15/2022, de 1 de agosto, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de incendios forestales. (BOE 02/08/2022)**

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

1. Presupuestos

V.3. **Corrección de errores en la Ley 1/2021, de 29 de diciembre, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2022. (BOE 1 de septiembre de 2022)**

2. Cuerpo de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles

V.4. **Resolución de 5 de septiembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se convoca concurso ordinario n.º 313 para la provisión de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. (BOE 12/09/2022).**

3. Departamento de Justicia

V.5. **RESOLUCIÓN JUS/2661/2022, de 5 de septiembre, por la que se convoca el concurso ordinario núm. 313 para proveer registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles vacantes. (DOGC 12/09/2022).**

V.5. **RESOLUCIÓ JUS/2661/2022, de 5 de setembre, per la qual es convoca el concurs ordinari núm. 313 per proveir registres de la propietat, mercantils i de béns mobles vacants (DOGC 12/09/2022).**

VI.

ACTIVIDAD DEL DECANATO

El Decanato Autonómico de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de Cataluña ha sido partícipe de la Conferencia anual del *European Network for Housing Research (ENHR)* celebrada en Barcelona los pasados días 31 de agosto a 2 de septiembre, con los artículos elaborados por nuestros compañeros José Antonio Alborch de la Fuente y Diego Vigil de Quiñones Otero, referentes al Cohousing y a la protección del consumidor de viviendas colaborativas, respectivamente, que siguen a continuación.

COHOUSING

José Antonio Alborch de la Fuente

Registrador de la Propiedad de Vic 1

Barcelona, Julio 2022

Resumen

El co-housing ha surgido en los últimos años como solución para facilitar el acceso a una vivienda más económica mediante una nueva configuración de los espacios privativos y comunes, integrando en estos últimos los servicios que normalmente formaban parte de la vivienda individual para su uso en común. La finalidad de facilitar el acceso a la vivienda a favor de sectores desfavorecidos de la población y la inclinación hacia una mayor vida en común de los habitantes de estas comunidades ha dado lugar a que la opción del co-housing se haya materializado a menudo a través de la figura de la cooperativa de viviendas.

El Registro de la Propiedad es una institución que tiene como principal finalidad garantizar la seguridad en el tráfico jurídico de los bienes inmuebles y, mediante este instrumento de seguridad, facilitar dicho tráfico por la confianza que los interesados en adquirir depositan en la realidad física y jurídica del derecho que pretenden comprar y por la garantía que dicha seguridad supone para las entidades acreedoras a la hora de ofrecer financiación para estas adquisiciones.

No obstante, la figura de la cooperativa de viviendas y el destino a ciertos sectores concretos de la población hace que el tráfico jurídico sobre las viviendas en régimen de co-housing tienda a verse sujeto a limitaciones.

Aquí analizaremos como esas limitaciones a su tráfico jurídico han de influir en la configuración que estos edificios y conjuntos inmobiliarios deben adoptar a la hora de su constitución e inscripción registral y como se debe procurar garantizar que las viviendas en este régimen peculiar no se vean sustraídas a la finalidad para la que se constituyen por verse arrastradas al libre mercado.

Todo ello supone una serie de retos a tener en cuenta a la hora de reflejar este régimen en el Registro de la Propiedad.

Abstract

Co-housing has emerged in recent years as a way to make housing more affordable through a new configuration of private and common spaces, integrating in the latter services that were normally part of individual units, for their common use. The aim of facilitating access to housing for disadvantaged sections of the population and the

inclination towards a greater communal living within these communities, has resulted in co-housing often being materialised through the legal concept of Housing cooperatives.

The main purpose of the Property Register, as an institution, is to guarantee the security of real property transactions and, in doing so, to facilitate those transactions, by boosting the confidence of buyers in the physical and legal reality of the right they intend to buy and by reassuring the banks that finance those acquisitions through mortgages.

However, some legal features of the housing cooperative and its destination mainly towards less advantaged sections of the population make legal transactions in co-housing subject to certain limitations.

In this paper, we will look at how these restrictions should be made to bear in the configuration of these real estate developments at the time of their establishment and registration and how we should ensure that housing in this regime is not subtracted from its original purpose of affordability by being dragged into the free market.

All of this poses a series of challenges that must be taken into account when reflecting this regime in the Land Registry.

Keywords: Housing Cooperatives, Confidence, Transactions, Mortgages, Land Registry

Artículo

COHOUSING

El primer aspecto a destacar acerca de la cohabitación o cohousing, es que es una figura ciertamente novedosa y poco extendida hasta ahora en nuestro territorio, aunque no es totalmente ignota. Ya son varios los centros de cohabitación existentes en distintas partes de España. Además los existentes son de carácter diverso, influidos por los diversos modelos en los que se han inspirado, con importante presencia de la figura cooperativa en muchos de estos casos. Por lo tanto, ya se han producido algunos estudios relativos a las posibilidades que plantea esta figura y su inscribibilidad.

Por la diversidad que ofrece en cuanto a sus posibilidades de configuración jurídica, como digo, focalizaré más mi intervención en el caso específico que nos ocupa de la cooperativa de viviendas, que además de ser uno de los supuestos predominantes en los pocos centros existentes de este tipo, plantea ya de por sí una serie de especialidades derivadas de esta figura de la cooperativa y del modo en que se plantea a la misma la cesión de los terrenos para la construcción que conlleva importantes repercusiones a nivel registral. Además, la figura de la cohabitación plantea interesantes desafíos desde el punto de vista de su configuración registral, ya que nos encontramos ante cuerpos o edificios, a veces incluso varios que constituyan un conjunto inmobiliario, en los que ciertos elementos que normalmente están integrados dentro del espacio privativo de las viviendas, son extraídos de ellas para convertirse

en elementos de servicio común, algo a lo que hasta ahora no estábamos acostumbrados, pero que no por ello deja de tener distintas posibilidades de cobertura dentro del ámbito de nuestra regulación de propiedad horizontal.

Por todo ello, creo conveniente estructurar las repercusiones registrales del cohousing desde dos puntos de vista:

El de la titularidad registral, comprendiendo tanto lo relativo al titular como al título; y dentro del título, distinguiendo entre el título formal o documento que ha de servir para obtener la inscripción y el título material.

El segundo punto de vista se focalizaría precisamente en el título material, que sería la configuración del derecho real adquirido por el titular y la naturaleza jurídica del mismo en cuanto recae sobre una finca o conjunto de fincas y como tales derechos reales sobre las mismas que deben plasmarse en las inscripciones registrales. Es decir su configuración desde el punto de vista de la propiedad horizontal o con otras posibilidades distintas.

1-TITULARIDAD REGISTRAL

Ya desde hace unos pocos años se ha venido planteando en distintos territorios la posibilidad de que por parte de la administración correspondiente se transmita, de forma cuasi gratuita, el dominio o el derecho de superficie sobre los terrenos que son patrimonio municipal del suelo a favor de cooperativas sin ánimo de lucro con destino a la construcción de viviendas que serán adjudicadas a los socios cooperativistas en régimen de cohabitación. Sobre todo, en aquellos en los que la crisis económica y financiera de 2008 castigó con más dureza al sector de la construcción y de la promoción urbanística. Ese fue el caso, por ejemplo, de la Comunidad Valenciana, en la que las administraciones públicas acabaron encontrándose al cabo de los años con un ingente patrimonio municipal de suelo cuya urbanización había sido prevista y regulada, pero interrumpida sine die por el parón en seco de la construcción.

Para articular esas transmisiones de terrenos en favor de cooperativas de viviendas u otros entes sin ánimo de lucro, deberá tenerse en cuenta la legislación que en cada territorio regule el patrimonio de las administraciones públicas, además de la propia legislación de carácter nacional.

La Ley de Patrimonio de la Generalitat de Catalunya, aprobada por Decreto Legislativo 1/2002 de 24 de diciembre, ofrece una amplia discrecionalidad y flexibilidad en cuanto a la posibilidad de transmitir el domino y otros derechos reales sobre bienes inmuebles patrimoniales de las administraciones públicas catalanas. Así, en su artículo 18.2, en relación con el apartado 5º del mismo artículo, contempla la posibilidad de enajenar el dominio de bienes y derechos reales , no solo por subasta pública o concurso, si no también por adjudicación directa, en favor de corporaciones de derecho público o entidades privadas sin ánimo de lucro con destino a la utilidad pública o el interés social. No solo esto, si no que además, el artículo 22 de la misma Ley de Patrimonio de la Generalitat de Catalunya, prevé la posibilidad de la cesión gratuita tanto del dominio como de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, mediante acuerdo del Gobierno de la Generalitat a propuesta de la persona titular del depar-

tamento competente en materia de patrimonio. No solo para el dominio, si no también para el uso de esos terrenos. Figura esta del uso que por su carácter limitado y temporal nos conduce, tratándose de la construcción de viviendas sobre terrenos, necesariamente al derecho real de superficie.

Esta posibilidad viene también expresamente recogida tanto por la ley de patrimonio de las administraciones públicas, para el ámbito nacional, como por otras leyes de patrimonio de ámbito autonómico. Tal es el caso de la Ley de patrimonio de la Generalitat Valenciana, por emplear como ejemplo una normativa conocida por el autor de este trabajo, en su *Artículo 92 Cesiones gratuitas de derecho de superficie y otros derechos reales sobre bienes inmuebles,* que se reproduce en términos similares al artículo 18 de la ley catalana antes aludida.

Así, el 92.1º de la Ley de Patrimonio de la Generalitat Valenciana nos dice que

1. La Generalitat, mediante acuerdo del gobierno valenciano, a propuesta del titular de la conselleria competente en materia de patrimonio, podrá constituir y ceder gratuitamente derechos de superficie y otros derechos reales sobre inmuebles patrimoniales, cuya afectación o explotación no se juzgue previsible, a favor de otras administraciones públicas, sociedades mercantiles de capital enteramente público, y entidades sin ánimo de lucro, para fines de utilidad pública o interés social que redunden directamente en beneficio de los habitantes de la Comunitat Valenciana.

3. A estas cesiones les será de aplicación lo establecido en los apartados 2, 3, 4, 5, y 6 del artículo 90 de esta ley.

Esta posibilidad, viene igualmente recogida respecto de la administración general del estado en términos muy similares en el artículo 145 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas de 3-11-2003.

Esta remisión que se nos hace en el artículo 92 a los apartados 2º a 6º del artículo 90 comprende importantes aspectos a tener en cuenta y que a menudo serán de aplicación común en los diversos regímenes territoriales.

Se reproducen en términos prácticamente idénticos tanto la ley valenciana como la catalana, y los trámites impuestos a la cesión gratuita son los mismos en ambos casos:

-En primer lugar, **exige la previa depuración física y jurídica, su deslinde si fuera necesario y su inscripción en el Registro de la Propiedad.** Por lo tanto, ello conlleva un expediente previo a la cesión gratuita cuyo cumplimiento habrá testimoniarse en el título en virtud del cual se pretenderá la inscripción.

-Deberá **hacerse constar expresamente en el acuerdo de cesión el fin de utilidad pública, que en este caso no es otra que la construcción de viviendas de carácter social** con destino a sectores especialmente desfavorecidos, y **el tiempo** por el cual se efectúa esa cesión, computándose ese plazo **desde la aceptación del cesionario** y estableciendo el plazo para que la implantación del servicio esté operativa (que en este caso, sería la construcción y adjudicación de las viviendas a los socios cooperativistas). De igual modo, el acuerdo de cesión debe hacer constar la

reversión automática de los bienes a la administración cedente si no se destinan al fin previsto, circunstancia que a mi juicio será conveniente hacer constar en el asiento registral que se practique a favor de la cesionaria aún siendo ésta una medida expresamente recogida por ley.

Por su parte, la LOTUP de la Generalitat Valenciana de 25 de Julio de 2014 contempla la cesión gratuita de los terrenos adquiridos por la administración pública con destino al patrimonio municipal del suelo y demás bienes patrimoniales pertenecientes a las administraciones públicas con destino a la construcción de viviendas sometidas al régimen de protección pública, eximiendo, además de los límites temporales que establezca la legislación autonómica sobre la materia.

De todo ello parece resultar que, en el caso de la Comunitat Valenciana, el EIGE, que por el Decreto Ley de 7/2012 de 19 de Octubre del Consell asumió el patrimonio y las funciones del IVVSA, es el órgano adecuado para adoptar la resolución de cesión gratuita de los bienes inmuebles que puedan destinarse a esta finalidad. En lo que respecta a los bienes integrantes del patrimonio municipal del suelo, habrá de ponderarse en todo caso el tracto sucesivo. Si este suelo aparece inscrito a favor del ayuntamiento, deberá justificarse la facultad del EIGE para realizar la cesión, sea por convenio con el ayuntamiento titular registral, circunstancia que se deberá certificar en el título inscribible, sea por previa transmisión.

En el supuesto de Catalunya, actualmente es el INCASOL el ente público que gestiona el patrimonio municipal del suelo.

Por tanto, el título inscribible estará constituido por una certificación administrativa, en la cual se documentará la resolución adoptada por el ente administrativo competente por la que se acuerda ceder a título gratuito el derecho de superficie a favor de determinada cooperativa sin ánimo de lucro, ya sea una cesión directa y mediante la resolución de concurso público, recogiendo en ella los extremos anteriormente señalados del artículo 92 de la Ley de Patrimonio de la Generalitat Valenciana y/o 22 de la Ley de Patrimonio de Catalunya, (finalidad, plazo de la cesión, reversión automática). En el supuesto de que lo que se ceda sea un derecho de superficie sobre estos solares, ello conllevará la necesidad de configurar los contornos propios de ese derecho de superficie para que el mismo pueda ser objeto de inscripción. Por lo tanto, ello supone remitirse, actualmente, a los artículos 53 y 54 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 30 de Octubre de 2015. De entre estos requisitos, evidentemente, a destacar la duración por la cual se establece el derecho de superficie.

Por lo tanto, el título formal estará integrado por la certificación de la resolución administrativa de cesión, de la cual resultará la adjudicación del derecho a favor de la cooperativa adquirente, la cual se testimoniará o acompañará a la escritura pública otorgada por el funcionario que ostenta la representación válida del EIGE o del INCASOL como entidad concedente y el representante de la Cooperativa cesionaria en la cual se constituya el derecho de superficie con todos los requisitos antes señalados. A todo esto, debemos tener en cuenta que habrá en la relación entre administración y cooperativa toda una serie de requisitos y limitaciones impuestos a la cooperativa, como son en relación a las personas que pueden formar parte de la cooperativa, garantías de cumplimiento y ciertas restricciones sobre las posibilidades de enajenación

y gravamen del derecho de superficie cedido que no todas van a poder ser reflejadas en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de que su incumplimiento pueda dar lugar a la revocación de la cesión.

El título material a inscribir será el dominio o el derecho real de superficie y su titular, sin lugar a dudas, la Cooperativa de viviendas adjudicataria.

CONFIGURACIÓN DEL DERECHO REAL

Y así entramos en el más espinoso terreno de la **CONFIGURACIÓN JURÍDICA DE LA COOPERATIVA** como titular de ese derecho y su relación con los derechos de los cooperativistas que son quienes en definitiva deben disfrutar del uso de esas viviendas y, en función de como estructuremos registralmente dichas viviendas y los derechos de los socios sobre ellas, encontraremos un camino u otro para la financiación que previsiblemente será necesaria para que la cooperativa desarrolle su finalidad.

Bien, no puedo entrar en un análisis detallado de la naturaleza jurídica de la cooperativa de viviendas, y tampoco aquí es ello de interés. Esta figura cooperativa ya tiene cierta tradición en nuestra historia jurídica y a pesar de que no se ha hecho de ella el uso frecuente que quizá se preveía al introducirla en las distintas normas que en nuestro ordenamiento la han regulado, sí que ha tenido cierta presencia y existe ya doctrina que la ha desmenuzado.

Los tipos de Cooperativas de viviendas en general pueden responder a distintos supuestos:

Acceso a la propiedad individual con disolución de la cooperativa, en su caso;

Propiedad colectiva de todos los socios o de la Cooperativa con cesión del uso de la vivienda: ya sea cesión del usufructo, uso o habitación, alquiler simple, alquiler-atribución…

De todas estas, la de acceso individual a la propiedad ha sido la fórmula utilizada casi en exclusiva en España, disolviéndose la cooperativa con la adjudicación de las viviendas o dedicándose después a la gestión de las zonas comunes. Prácticamente, reproduce el sistema habitualmente utilizado por la mayoría de promotores privados, consistente en la obtención de crédito que financia la construcción, garantizando el mismo con hipoteca que recae sobre la totalidad de la firma, y manteniéndose esa hipoteca unitaria sobre la total finca, incluso tras la constitución de la propiedad horizontal, en tanto todo el edificio continúe bajo única titularidad del constructor.

En el momento en que el promotor, terminada la obra o sobre plano, comienza a transmitir los distintos elementos a los adquirentes de la obra, esta hipoteca, en virtud del principio de especialidad y de los principios de indivisibilidad y unidad de la hipoteca del artículo 1860 del código civil, debe distribuir su responsabilidad con arreglo al artículo 216 del reglamento hipotecario, que no permite la hipoteca solidaria (no confundirla con el supuesto regulado en el artículo 218 del reglamento hipotecario, que no supone hipoteca solidaria, si no unitaria sobre la totalidad del edificio por pisos, de forma análoga a la hipoteca de una sola finca que pertenece a varios proindiviso, suponiendo en ambos casos la ejecución de la hipoteca sobre la totalidad

de la finca), quedando así constituida una hipoteca independiente sobre cada piso o local. Así el adquirente normalmente, o se subroga con posibilidad de novar con arreglo a las condiciones que individualmente haya pactado con el banco, o cancela al destinar el préstamo que por su parte a negociado para financiar su adquisición, en parte a la cancelación del préstamo al constructor en la parte de responsabilidad que ha recaído sobre su local y en parte al pago del precio restante tras la cancelación.

Nuestra legislación, tanto estatal, art 89.4º de la Ley de Cooperativas de 16 de Julio 1999, como autonómica en el artículo 91.3º permiten la adjudicación no solo de la propiedad si no también de cualquier titularidad admitida en derecho que permita el uso o goce individualizado de las viviendas.

A la hora de configurar lo que se adjudica cada socio cooperativista hemos de tener en cuenta por un lado si la Cooperativa solo ostenta el derecho de propiedad temporal de lo edificado que conlleva un derecho de superficie, o por el contrario un dominio pleno; y por otro lado, la posibilidad de que lo edificado recaiga sobre un terreno que le ha sido cedido de forma prácticamente gratuita por una entidad pública con vistas a la finalidad de proporcionar vivienda a los colectivos que según las condiciones impuestas al concurso, deban ser favorecidos, lo que tiene capital importancia ya que necesariamente vamos a tener que amarrar de algún modo la titularidad individual de las viviendas y tomar precauciones que impidan que cuando algún socio no cumpla con sus respectivas obligaciones, sobre todo de pago de la cuota que le corresponda, no nos encontremos ante una ejecución de hipoteca que de lugar a que su vivienda escape a este régimen y se lance al libre mercado. A este respecto, la propia legislación de cooperativas, tanto nacional como autonómica, adopta sus propias medidas de garantía; en el caso de la Ley de Cooperativas de Catalunya de 9 de Julio de 2015, mediante el establecimiento de los derechos de tanteo y retracto a favor de la cooperativa sobre la vivienda que algún socio pretenda transmitir a un tercero, para ofrecerla a socios expectantes por orden de antigüedad (artículo 125)

Bien. Sin duda creo que el supuesto que más se ajustaría al propósito que aquí examinamos es aquél en el que la Cooperativa retiene la titularidad del edificio en su conjunto, se constituya o no sobre él la propiedad horizontal, atribuyendo a los socios cooperativistas el uso de la vivienda en alguna de las formas que ahora veremos.

La primera consecuencia que tiene la retención de la titularidad sobre la totalidad del edificio por parte de la Cooperativa afecta a la financiación. Necesariamente habrá de ser la Cooperativa la que, actuando en su propio nombre y por su cuenta, negocie la financiación que desde un primer momento será necesaria para poder ejecutar la obra. Si bien la Cooperativa tendrá de inicio un capital formado por las aportaciones de los socios en su constitución, éste será con toda probabilidad insuficiente para hacer frente a los costes de construcción, licencias y demás gastos que deberá afrontar la Cooperativa hasta ver cumplida su finalidad de proporcionar vivienda a los socios. Así, los socios empezarán a hacer frente mediante el pago de sus cuotas periódicas, según lo establecido en los estatutos, a la amortización del crédito del que es deudor la Cooperativa.

Debemos tener en cuenta que, aún constituyéndose la propiedad horizontal en un momento posterior, e incluso cuando se decida atribuir a los socios un derecho que

sea susceptible de inscripción individualizada sobre la vivienda que finalmente les sea adjudicada, ello no obsta para que la hipoteca se pueda mantener unitaria e indivisa sobre la totalidad del edificio si así lo han pactado la Cooperativa y la entidad financiera, tal y como recoge el art 123 de la LH en tanto no haya transmisión individualizada de dominio de los elementos, lo que nos llevaría a la necesidad del pacto del artículo 218 del reglamento hipotecario antes aludido . Ello, desde luego diluye la posibilidad de que se pueda producir la ejecución de la vivienda individual en caso de que alguno de los socios no pague su cuota. En esos casos, cabe, o bien que esa parte sea asumida por el resto de los cooperativistas mediante repercusión en su cuota, o bien que la cooperativa constituya un fondo de reserva para hacer frente a tales eventualidades. A este último efecto, sería de utilidad, como fórmula posible que facilite la constitución de dicho fondo sin que el momento inicial de la Cooperativa sea demasiado gravoso para los socios al juntarse en poco tiempo la aportación inicial para dotar al capital social, el inicio de pago de las cuotas y la dotación del fondo de reserva, que se estableciese por acuerdo con la entidad financiera un período de carencia de modo que las cuotas que los socios van afrontando, por ejemplo durante el primer año, vayan a acumularse en la dotación de dicho fondo. Así, este estará ya constituido cuando comience a amortizarse el crédito. Es esencial que se adopten medidas de garantía de este tipo que vayan encaminadas a evitar la ejecución, pues debe tenerse en cuenta que si tenemos como único deudor a la Cooperativa, los impagos de cuota sería de una cuota de la hipoteca global y que por tanto, le ejecutada sería la Cooperativa misma y lo que se ejecuta su total derecho sobre el edificio entero. Y ante el supuesto del socio incumplidor, la Cooperativa tiene reconocidos legalmente sus propios mecanismos de defensa. En particular, la posibilidad de exclusión del socio prevista en el artículo 22.4º y su expulsión conforme al artículo 22.5º, y aquí los estatutos de la Cooperativa serán los que habrán de prever la causa de exclusión o expulsión y la posibilidad de deducir del importe a reembolsar por las aportaciones obligatorias las pérdidas ocasionadas a la sociedad cooperativa por el socio saliente que prevé el artículo 61. De nuevo, cobra aquí vital importancia la regulación que se prevea en los estatutos de la Cooperativa. Además, el importe restante a restituir tras estas deducciones puede ser retenido por la Cooperativa durante un período de 5 años como máximo, que puede ser suficiente para que una nueva persona que reúna las condiciones para formar parte de esa Cooperativa ocupe el lugar del expulsado, haga su aportación correspondiente y se haga cargo de la cuota que le corresponde.

En lo que respecta al derecho de los cooperativistas sobre la vivienda que individualmente les corresponde, caben varias posibilidades antes comentadas que encajan con lo que aquí pretendemos. Un régimen de arrendamiento sobre las viviendas, un derecho de uso o un derecho de habitación. Estos derechos serán o no inscribibles según configuremos o no una propiedad horizontal. En caso de no constituir la propiedad horizontal, no cabría una cooperativa en la que se adjudicara el derecho dominio a todos los socios en pro indiviso con arreglo a la participación que ostentan en la sociedad y que dicha titularidad de cuota indivisa conlleve una vinculación ob rem de un departamento puesto que el supuesto previsto en el art 68 del RH es de aplicación exclusiva a las plazas de garaje y no cabe su aplicación analógica a otros supuestos diferentes del contemplado en el propio 68 RH, siendo éste un error común. Por lo tanto, más allá de que lo que se pudiera prever en los estatutos de la Cooperativa,

entiendo que la constitución de la PH es necesaria para que el derecho adjudicado a los socios pueda ser reflejado en el Registro de la Propiedad.

Esta necesidad del régimen de la PH me parece especialmente significativa en el caso de que se opte por la solución habitacional del COHAUSING. Debemos tener en cuenta que el supuesto de Co-habitación conlleva que se comparten espacios comunes cuyo uso forma parte de las necesidades vitales que debe cubrir la vivienda. No sólo zonas de comunicación o esparcimiento de distintos tipos (como gimnasio si lo hubiere, piscina, zonas de juegos para niños, patios o salas de estar) que no implicaría alguna diferencia con lo que supone cualquier urbanización o complejo inmobiliario privado que cuente con más o menos servicios, si no que servicios normalmente de uso individual como lavaderos, cocinas e incluso baños se integran en grandes zonas comunes y son de uso compartido. Ello conlleva necesariamente una regulación minuciosa, cuidada y previsora de las normas de uso de esos servicios que yo llamaría "de particular sensibilidad". Habitualmente, las normas que regulan el uso de servicios comunes se incluyen en las normas de régimen interior del artículo 6 de la Ley de Propiedad Horizontal, que son modificables en la forma prevista para los acuerdos de administración, por lo tanto por mayorías simples y sobre todo, no son inscribibles en el Registro, en cuanto se consideran meros acuerdos personales que no afectan al contenido del derecho real de los titulares de las viviendas. No obstante, dada la importancia que tienen las normas relativas al uso de estos servicios, los cuales son necesarios para la habitabilidad, entiendo que las normas relativas a su uso, régimen de turnos, limpieza, y responsabilidades por daños incluidas, deberían formar parte de los estatutos de la PH, y quedar su modificación sujeta al régimen de las modificaciones del título constitutivo.

En cuanto a la posibilidad del arrendamiento, ésta es en mi opinión una solución poco deseable, ya que plantea ciertos problemas de carácter jurídico que ahora veremos, sin que ello sea óbice para que hay sido utilizada en alguna ocasión por las Cooperativas de viviendas. El régimen del arrendamiento de vivienda viene regulado por la ley de arrendamientos urbanos de 24-11-94, y pese a no ser propiamente el derecho del arrendatario un derecho real, si no un derecho personal revestido de algunas facultades reales, esencialmente las de posesión y disfrute de la vivienda, es susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad con los requisitos establecidos en el RD 23 de febrero de 1996. Sin embargo, son varios los autores que desaconsejan el empleo de esta solución. En primer lugar, debemos tener en cuenta que la LAU establece normas que regulan la relación entre arrendador y arrendatario y que son en algunos casos de carácter imperativo y no se pueden modificar en perjuicio del arrendador, especialmente en cuanto a las reglas de duración y prórrogas del arriendo, pago de la renta y su actualización, el uso y conservación de la vivienda, etc…

También se ha señalado que puede desaparecer el espíritu cooperativo ya que pueden surgir conflictos entre Cooperativa y arrendatario;

La Cooperativa y el socio no tienen intereses antagónicos ni son totalmente independientes el uno del otro como debe ocurrir en un contrato bilateral cual es el arrendamiento.

Mientras que, como hemos señalado, las normas de la LAU son imperativas en cuanto

a la duración y prórrogas del arrendamiento, que tiene carácter esencialmente temporal, ello se contradice con la Cooperativa, en la que la adjudicación del uso de la vivienda es indefinida mientras el socio cumpla con sus obligaciones.

Y no menos importante es el hecho de que el derecho del arrendatario es susceptible de transmisión y gravamen, lo que obligaría a prever en los estatutos de la Cooperativa las restricciones para que solo se pudieran transmitir a favor de tercero que reúna los requisitos de socio

Frente a la solución del arrendamiento, tenemos la atribución de un derecho de uso o de un derecho de habitación. Ambos se constituirían en escritura pública y son por lo general intransmisibles, precisan el ejercicio personal del derecho por parte de su titular, son indivisibles, pudiendo coexistir varios derechos sobre la misma cosa, lo cual es interesante para dar cobertura, no solo al socio cooperativista si no también a la familia que conviva con él. Y ambos se regirán en su contenido por lo que establezca el título de su constitución y en lo no previsto por él, por las normas previstas en los artículos 523 a 529 del código civil. El principal inconveniente que plantean uno y otro, más allá de su temporalidad que, a diferencia del arrendamiento, se puede ajustar perfectamente a la duración del derecho de superficie, es su carácter personalísimo, que daría lugar a su extinción en caso de fallecimiento del socio cooperativista, dejando fuera a la familia. Esta es una circunstancia que perfectamente se puede prever y corregir en el título constitutivo del derecho, si bien ello habrá de complementarse, a su vez, con alguna previsión estatutaria que permita que la familia, o quien quede a cargo de ella, pueda subrogarse en la posición de socio cooperativista que el fallecido ha dejado vacante y seguir cumpliendo, al tiempo, con las obligaciones que a este correspondían en relación a la cooperativa, posibilidad prevista en el artículo 22-8º y 60 de la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana de 15-5-2015.

Tanto uno como otro derecho no son susceptibles de gravamen ni transmisión, son por todo ello inembargables.

Sin embargo, de todas estas opciones se deriva un problema y es la dificultad del socio para obtener financiación individual que le permita acceder a la Cooperativa.

Es cierto que los socios iniciales se ven ya financiados por el crédito global que haya podido obtener la cooperativa, y tal y como hemos visto al principio, a parte de las aportaciones iniciales, desde el primer momento se limitan ya a hacer frente a su parte en las cuotas de amortización. Sin embargo, el socio cooperativista no puede permanecer encadenado a la vivienda y tiene el derecho legal de salir de la Cooperativa. En tal caso, será deseable que otra persona que reúna los requisitos fijados para ello entre en la sociedad. Y esta persona deberá hacer frente a la dotación al capital, al menos en la parte que no le haya sido legalmente retenida al socio saliente, posiblemente deba dotar también al fondo de reserva y empezar a pagar sus cuotas. Por ello, es posible que necesite acceder a financiación personal y ello le será muy complicado si no puede ofrecer su apartamento como garantía. Todo ello, teniendo en cuenta que deseamos evitar que se pueda dar el caso de que por ejecución individual de alguno de los cooperativistas, pueda pasar algún departamento a manos de tercero que no reúna los requisitos necesarios para entrar en la cooperativa.

En este sentido, me parece interesante comentar el supuesto del **modelo Andel**, cuya aplicación se proyecta en Cataluña y que consiste en un modelo de cesión de uso de vivienda utilizado en los países escandinavos.

En este modelo, la Cooperativa de viviendas se constituye con carácter indefinido como una entidad sin ánimo de lucro y destinada a mantener permanentemente la titularidad de las viviendas, ocuparse de su administración y mantenimiento, conservación de los elementos comunes y gobierno de la comunidad, con prohibición expresa de cambiar su régimen al de la propiedad tradicional. Es, por tanto, un modelo basado en la autogestión. La cooperativa cede el derecho de uso a sus socios cooperativistas y estos participan democráticamente en las decisiones que la cooperativa toma sobre el inmueble ya que están integrados en sus órganos de decisión. Por lo tanto, las relaciones entre los cohabitacionistas se van a estructurar a través de los estatutos de la cooperativa, que recogen las normas de funcionamiento de los distintos órganos.

En este modelo la iniciativa puede ser privada o pública, mediante la cesión del suelo a la entidad cooperativa, ya sea en pleno dominio o mediante la constitución de un derecho de superficie.

El socio obtiene una disponibilidad indefinida sobre la vivienda a cambio de un depósito inicial y un canon mensual de sostenimiento de la cooperativa que, normalmente, tendrá carácter decreciente a medida que se va amortizando el inmueble.

Desde un punto de vista jurídico, aquí encontramos o bien un dominio, o bien un derecho real de superficie cuyo titular es la sociedad cooperativa de viviendas. Por otro lado, los socios cooperativistas obtienen un derecho real, el derecho de uso, de carácter personalísimo e intransferible, que es, al igual que la titularidad de la cooperativa, un derecho susceptible de inscripción registral. Ahora bien, para que cada socio pueda inscribir su derecho sobre su habitación concreta, sería necesario, en virtud del llamado principio de especialidad registral, que se constituyera la propiedad horizontal para que cada elemento de uso independiente abra su folio registral propio y sobre él se inscriba la titularidad del socio adjudicatario. Pero… ¿tiene sentido en este supuesto acudir a la tradicional forma de la constitución de propiedad horizontal e inscripción individualizada de las viviendas y sus titularidades respectivas?

Entramos aquí en una cuestión capital para definir como debe ser la relación del Registro de la Propiedad con el Co-housing configurado a través de las Cooperativas de viviendas. Pues como hemos visto, si bien el Registro de la Propiedad es una institución que tiende a facilitar y promover el tráfico jurídico de los derechos reales sobre inmuebles mediante el aseguramiento de su titularidad y la fehaciente información de la misma a los interesados, la cooperativa de viviendas, sobre todo cuando la titularidad del inmueble se obtiene mediante cesiones patrimoniales de las administraciones públicas o subvenciones por dirigirse a facilitar el acceso a la vivienda a personas de recursos más limitados, va a tender necesariamente a limitar e incluso cerrar ese tráfico jurídico los socios cooperativistas que se han visto favorecidos por la ayuda pública en virtud de sus particulares circunstancias. Y más aún si la fórmula habitacional escogida es la del Cohousing, ya que esta comporta un mayor grado de convivencia entre los habitantes del inmueble que en una comunidad tradicional en propiedad

horizontal. Ello comporta que los cohabitacionistas no solo tengan en común ciertas características socioeconómicas, si no que también comparten una particular visión sobre la convivencia en comunidad.

Efectivamente, como hemos señalado, el cohousing supone elevar el grado de convivencia, llevándolo a un nivel de contacto humano muy superior al que se produce en una comunidad tradicional en propiedad horizontal, incluidas aquellas urbanizaciones que presentan múltiples zonas comunes. Y ello porque el cohousing orienta la vida de los cohabitacionistas fuera de su apartamento privativo, a compartir la mayor parte de su tiempo en las zonas y servicios comunes, ya sean interiores o exteriores, puesto que aquí estas zonas y servicios no son únicamente espacios orientados al ocio, como en las urbanizaciones tradicionales, si no que pueden ser lugares espacio vital, como cocinas, salas de estar e incluso salas de estudio.

Todo ello comporta que en el cohousing sea importante quienes son los partícipes de la comunidad. Deben compartir esa visión de la convivencia con alto nivel de contacto humano con sus vecinos, y ello supone que para ellos es importante modular el tráfico de las viviendas a fin de garantizar que el acceso a las mismas se decante hacia personas con vocación cohabitacionista.

Por lo tanto, como vemos, la necesidad de sustraer al libre tráfico jurídico este tipo de viviendas no se deriva únicamente de la subvención o de iniciativa y financiación pública en favor de ciertas cooperativas sin ánimo de lucro y con orientación hacia determinado tipo de personas, sino que también en supuestos de iniciativa puramente privada puede ser voluntad de los convivientes modular la transimisibilidad de las viviendas, limitando la libre disponibilidad que normalmente caracteriza al derecho de propiedad.

Es en este punto donde emerge con particular interés la figura de la cooperativa de vivienda.

En principio, la cooperativa va a ser la titular inicial del inmueble, ya sea por cesión del mismo, o del derecho de superficie sobre el terreno por parte de alguna administración pública, o privadamente por los medios propios de la cooperativa a través de las aportaciones de sus socios. La cooperativa, por tanto, va a ser el sujeto que acuda a obtener inicialmente financiación para la adquisición y en su caso construcción del inmueble.

Al mismo tiempo, el carácter más personal y próximo que suele teñir las relaciones entre los vecinos convivientes ha dado lugar en la práctica a que en casos de dificultad de alguno de ellos se hayan producido avales y afianzamientos personales por parte de los vecinos que han sido a menudo aceptados por la banca y han permitido sacar adelante situaciones complicadas.

La protección del consumidor de viviendas colaborativas

Diego Vigil de Quiñones Otero

Registrador de la Propiedad de Manresa nº 4

Barcelona, Julio 2022

Resumen

La tendencia a la expansión del cohousing hace necesario precisar los derechos que el adquirente de dichos alojamientos haya de tener, primero como consumidor y luego como copropietario. Para fijar el contenido de dichos derechos será precisa alguna consideración crítica respecto a la tendencia a irresponsabilizar al consumidor en beneficio de una empresa prestadora de servicios, diferenciando adecuadamente los conceptos de propietario y consumidor, dejando claro cuando el consumidor deja de serlo. Por otra parte, se requiere diferenciar los diferentes regímenes posibles (arrendamiento, comunidades de habitacionales especiales de vecinos y figuras afines), precisar el sujeto prestador de servicios (cooperativas o empresas promotoras), así como centrarse sobre todo en la información perfecta y simétrica de los contratantes simplicados. En dicha información, el Registro de la Propiedad puede jugar un valioso papel sobre el que se aportan algunas ideas. A partir de estas precisiones, se sugieren algunas reformas legislativas que serían aconsejables.

Abstract

The trend toward the expansion of co-housing makes it necessary to specify the rights that the acquirer of such accommodation must have, first as a consumer and then as a co-owner. In order to set the content of these rights, some critical consideration will be required regarding the tendency to hold the consumer irresponsible for the benefit of the service provider company, differentiating appropriately the roles of owner and consumer, making it clear when the consumer ceases to be. On the other hand, it is necessary to distinguish the different possible regimes through which co-housing can be established (Iease, special housing communities of neighbours and related figures), to specify the service provider subject (cooperatives or promotional companies), and to focus, above all, on the perfect and symmetrical information of the contracting parties. In such information, the Property Registry can play a valuable role on which some ideas are put forth. Based on these precisions, some desirable legislative reforms are suggested.

Keywords: Consumer, Co-owner, Rights, symmetrical information, Property Registry Co-housing

Artículo

SUMARIO

I. Economía colaborativa y ¿consumidores?

II. Institucionalización e inasequibilidad, ¿camino a seguir?

III. El condueño consumidor como anomalía.

IV. Protección del consumidor y autonomía de la voluntad.

V. Tratamiento registral de la vivienda colaborativa. 1. Una propiedad horizontal con especialidades. 2. Algunas figuras afines.

VI. La protección registral del consumidor en éste ámbito.

VII. Conclusiones.

Introducción

Durante los últimos tiempos, se van planteando nuevas formas de vivienda colaborativa, intentando resolver el problema del acceso a la vivienda en las (cada vez más saturadas) ciudades del mundo. La tendencia ha ido dando lugar a diferentes previsiones legales procurando proteger al consumidor en la vivienda colaborativa. En todo este fenómeno, una respuesta ajustada del Derecho requiere clarificar si propiamente estamos ante un consumidor cuando nos referimos al usuario colaborativo de bienes o servicios, y en tal caso qué protección se le puede dar a dicho consumidor.

I. Economía colaborativa y ¿consumidores?

Un primer paso para construir esta respuesta sería tener claro qué entendemos por economía colaborativa, en concreto para la vivienda.

En general, hay economía colaborativa cuando se ponen en contacto dos personas para satisfacer un bien o servicio estableciendo una colaboración a través a de un mecanismo que lo permita. La definición más usual es la ofrecida por BOTSMAN R. y ROGERS R.: "un sistema económico basado en el uso compartido de bienes o servicios infrautilizados, de forma gratuita o mediando un precio, directamente por particulares". Sin embargo, la idea que se tiene de colaboración está más bien pensada para intercambios de cosa o servicio por cosa o servicio que para intercambios pecuniarios. Ello no priva de onerosidad a los acuerdos colaborativos, pero si los sustrae en cierta medida del mercado institucional en el que se prestan servicios por parte de un empresario.

La idea más pura de intercambio colaborativo iría entonces destinada a los intercambios sin propósito profesional (aunque no sin conmutatividad ni sin causa onerosa) por parte de los prestadores. Ello nos sitúa ante el problema del ánimo profesional. Y es que es evidente que en la contratación de viviendas, aunque sea por plazos cortos,

entre personas individuales a cambio de precio, es dudoso que podamos hablar de economía colaborativa. Colaborativo sería más bien el intercambio sin lucro, o por lo menos sin que el prestador sea profesional, el cual se da por ejemplo entre personas de colectivos con aficiones determinadas (así el caso de las plataformas que ponen en contacto a practicantes del surf como couchsurfing.com), o estudiantes (especialmente si cumplen funciones sociales con ancianos o transeúntes: posibilidades éstas organizadas por varias Universidades o por el Proyecto Lázaro y otras ONG).

II. Institucionalización e inasequibilidad, ¿camino a seguir?

Otros dos aspectos hacen dudoso que en la vivienda haya verdadera economía colaborativa: la institucionalidad y la asequiblidad.

En cuanto a la institucionalidad, los primeros conatos de construcción jurídica de la vivienda colaborativa a través de cooperativas o empresas, o fijando unas reglas por ejemplo para usos turísticos (como son las leyes sobre condhoteles promulgadas en algunas regiones españolas con competencias legislativas), contemplan la existencia de una empresa.

En el caso que señalamos de los hoteles de condueños, al igual que en las comunidades de propietarios, es cierto que no tiene por qué haber lucro comercial/profesional entre los participantes si lo que cada uno pretendiese fuese únicamente la satisfacción en condiciones especiales, colaborando con otras personas, de su necesidad particular. Sin embargo, en la medida en que el diseño legal ya existente parte de la cesión temporal del dueño del apartamento a terceros y el reparto de beneficios con la empresa organizadora (así por ejemplo, además de en las normas autonómicas españolas, en la norma italiana: Decreto-Ley 12 de septiembre de 2014, n. 133 y normativa de desarrollo), resulta muy dudoso que estemos ante algo colaborativo. Además del lucro y la profesionalidad concurre un nivel de institucionalización que hace que podamos dudar de que estemos propiamente ante una actividad adjetivable de colaborativa: es difícil considerar colaborativo aquello en lo que claramente hay prestador y consumidor.

En cuanto a la asequibilidad, pienso que una característica común al consumo colaborativo es la asequibilidad, el proporcionar servicios en un nivel inferior al habitual en el mercado, abriendo posibilidades a quienes no están en condiciones o no quieren obtener el servicio por encima de los estándares mínimos del mercado, logrando con ello una utilización de activos infrautilizados. Dicha asequibilidad va siendo destruida por las leyes que van surgiendo en la materia. Así, por ejemplo, en materia de condohoteles la Ley balear exige más de tres estrellas a las instalaciones hoteleras de condueños y la andaluza más de cuatro. Con ello convierten automáticamente el condohotel en un producto para el segmento más pudiente de la población. Cuando tal vez lo propio de la economía colaborativa era precisamente posibilitar experiencias a quien no puede acceder al mercado institucionalizado.

III. El condueño consumidor como anomalía.

Otro aspecto interesante, es el relativo al hecho de que el consumidor de viviendas de las llamadas colaborativas normalmente está llamado a dejar de ser consumidor

en un momento dado. Respecto de una empresa promotora a la que le adquiere el inmueble es evidente que es un consumidor. Pero una vez comprado, el adquirente de viviendas colaborativas debe ser como el vecino de una comunidad en régimen de propiedad horizontal: un condueño en pie de igualdad con los demás, entre los que verdaderamente existe la colaboración y no una empresa prestadora de servicios.

Ello nos abre a la perspectiva interesante de plantearse cuál es la ubicación de los fenómenos de vivienda colaborativa en el Derecho de consumo:

A prori cabría entender que, en el fenómeno colaborativo puro en el que varias personas se agrupan para tener entre sí un hotel del que son condueños no existe propiamente una relación de consumo entre los condueños. Si partimos del concepto legal en España de consumidor como la persona física que actúa "*con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión*" (Art. 3 del Real Decreto legislativo 1/2007), es evidente que quien adquiere una cuota en una comunidad colaborativa de condueños (sea de vivienda u hotel) carece de ese propósito a priori. Aunque haya lucro, no es una actividad comercial recurrente.

Pero junto a los condueños hemos de valorar la empresa. La escasa regulación de fenómenos colaborativos como los condhoteles prevé la existencia, frente al consumidor, de un empresario, entendido este (en términos de la ley de consumidores) como "*persona física o jurídica, ya sea privada o pública, que actúe directamente o a través de otra persona en su nombre o siguiendo sus instrucciones, con un propósito relacionado con su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión*". En la medida en que la comunidad colaborativa esté concebida como una actividad organizada en la que es imprescindible la presencia de un empresario prestador de los servicios del hotel, y en tanto entre ese empresario y el condueño existe una relación jurídica derivada de la estructura, entre ellos si que hay una relación de consumo. Con todo, hay que admitir que la delimitación de figuras no es sencilla y que, en este tipo de fenómenos, el concepto legal de consumidor resulta insuficiente, de modo que con el tiempo sería recomendable acudir a nuevos conceptos como el de contratante vulnerable (sea o no consumidor), como ha señalado MUÑIZ ESPADA (2018, 91-99).

La existencia de la relación de consumo nos coloca ante dos posiciones que pueden reunir las características habituales de un consumidor en su concepto legal: el condueño, en tanto consumidor de la empresa de servicios; y el posible ocupante de una de las habitaciones o apartamentos que carezca de la condición de condueño (en los condhoteles, por ejemplo).

En cuanto al primero, habrá de desarrollarse con el tiempo una regulación que contemple la persona del condueño y le proteja garantizando los derechos habituales del consumidor en los contratos. A ello responden, las exigencias de información establecidas por algunas leyes autonómicas (cfr. los Artt. 35.7 de Ley balear, 68.4 de Ley valenciana, 42.4 de Ley andaluza, y 30.2.d) de Ley canaria). Una protección que claramente recuerda a los derechos previstos en la ley de aprovechamiento por turno del Estado español (Artt. 7 a 15 y 18 de la Ley 4/2012, derivada de la Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de enero de 2009) o en la comunitat per torns del Derecho civil de Cataluña (Artt. 554- 1 a 12 del Código civil de Cataluña, que aun cuando no contiene normas concretas para esta comunidad

relativas a los consumidores, está sujeta al mismo régimen de protección en tanto las normas de la Ley 4/2012 establecen unas bases comunes de las obligaciones contractuales –Art. 149.1.8 de la Constitución- para este tipo de contratos).

Por otra parte, la construcción de la comunidad colaborativa, aun cuando normalmente estará impulsada por la empresa que luego se encargará de los servicios o por otra empresa promotora, requerirá de financiación. Y será habitual que la financiación venga acompañada de la constitución de una garantía sobre el inmueble y, tal vez, de la subrogación en el correspondiente préstamo del condueño-adquirente de una habitación o vivienda. Ello nos llevaría a la aplicación de las reglas generales sobre protección de los consumidores, así como la ley de crédito inmobiliario (que traspone al ordenamiento español la Directiva 2014/17/UE). En efecto, la Ley 5/2019 de crédito inmobiliario se aplica a los "*préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir*" (Art. 1). La ley y sus requisitos de información serán aplicables también a los contratos de financiación con garantía inmobiliaria para la construcción de instalaciones habitacionales colaborativas como los condohoteles, aun cuando los mismos no sean residenciales.

En cuanto a los ocupantes de apartamentos o habitaciones, hay que entender que, por aplicación de la normativa general, tienen la condición de consumidores, siendo empresario la empresa prestadora de servicios. Dicha empresa se establece, por tanto, en garantía, no sólo de los derechos del consumidor-condueño, sino también del consumidor que no lo es, respecto del cual el condueño carece de relación jurídica alguna.

Finalmente, si se tratase de socios de una cooperativa o de titulares de una concesión administrativa, el encaje en el Derecho de consumo no es tan claro, pues se rige por normas propias en las que la estructura empresario/consumidor resulta alterada.

IV. Protección del consumidor y autonomía de la voluntad.

Por otra parte, habrá que analizar el adecuado equilibrio de prestaciones entre los contratantes que intervienen en los negocios relativos al cohousing o condohotel, en concreto en el contrato de adquisición del derecho por el cual el condómino ingresa en la comunidad.

En este tipo de relaciones, lo habitual en la legislación es que, si se aprecia que una de las partes tiene la condición de contratante débil, se establezcan límites a la autonomía de la voluntad para proteger sus derechos. Normalmente habrá una prohibición de renunciar a determinados derechos. Así ocurre con el consumidor en las normas generales de consumo citadas y las leyes sobre condhoteles.

Sin embargo, en ocasiones se han cometido errores lamentables que perjudican al consumidor cuando la intención en teoría era protegerlo. Ello seguramente deriva, no solo de las necesidades de protección, sino también de las necesidades estructurales de organización de nuevas formas complejas de propiedad. Como señala MUÑIZ ESPADA recordando a BERGEL (2001, 645), "los derechos individuales inmobiliarios

se han ido limitando progresivamente, no sólo por el hecho ya sobreadvertido del profundo intervencionismo público, sino, a lo que ahora importa, por la inserción progresiva en estructuras de apropiación y de gestión colectiva, que no han dejado de multiplicarse" (2018, 71).

Así, por ejemplo, so pretexto de evitar engaños a quien tal vez aspiraba a tener propiedad cuando la realidad era un derecho limitado, el Art. 1. 4 Ley 42/1998 de 15 de Diciembre dispuso para las situaciones llamadas de multipropiedad que "*el derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad*", limitando con ello el derecho a adquirir una propiedad, aun organizada en una multitud de turnos (posibilidad sí prevista en el Código civil de Catalunya, Artt. 554-1 a 12).

El Art. 23.4 del RD 8/2012 recoge esa misma norma, señalando el Art. 24 que el régimen del aprovechamiento por turno de un conjunto residencial no podrá exceder de cincuenta años. Con ello, pretendiendo en teoría proteger al consumidor del engaño, se convierte a la empresa de servicios en propietaria de unos pisos que en los regímenes preexistentes solían ser en propiedad turnada (multipropiedad), concediéndole además al propietario una facultad resolutoria en caso de impago (Art. 32).

Habrá que estar atentos y procurar que la regulación no cree para las comunidades colaborativas un diseño tan lesivo para el consumidor. De momento la legislación autonómica sobre condhoteles crea un precedente peligroso con el límite de la vivienda habitual que, aunque pueda buscar otras finalidades nobles, puede situar al consumidor en una situación más perjudicial que la que obtendría con la mera aplicación de la libertad de pactos general como hemos dicho.

V. Tratamiento registral de la vivienda colaborativa.

El tratamiento registral de las comunidades habitacionales colaborativas dependerá de la modalidad negocial que para las mismas se elija. En caso de que opten por constituir una división horizontal, habrá que observar los requisitos propios de las mismas (Art. 5 LPH y 8 LH) con las especialidades propias por el tipo de instalación.

Al respecto de esto, hay que tener presente que las reglas del régimen de propiedad horizontal se aplican hoy a diversos tipos de situaciones. No siempre se trata de casas por pisos, sino que se aplica también a realidades constructivas diferentes de las casas por pisos, como por ejemplo los cementerios (R. 21 Marzo de 2001), aparcamientos, puertos deportivos, mercados de abastos y otros.

Por otra parte, hay que considerar que la propiedad horizontal no siempre es una casa por pisos, pues en ocasiones se trata de lo que coloquialmente se llama una urbanización, ya sea en su modalidad de complejo formado por varios edificios (cada uno de los cuales es una comunidad o subcomunidad de vecinos), ya en su modalidad de urbanización conjunta de varios chalets que comparten instalaciones comunes, situaciones estas regidas por el Art. 24 de la Ley de Propiedad Horizontal. En función de estas modalidades, PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS (1999,522-23) habla de conjuntos en que las distintas unidades son partes de una única finca (así un edificio o conjunto

de edificios) y conjuntos en que cada finca es independiente, participando de ciertos servicios comunes. Así, aunque se suelen emplear como sinónimos los términos conjunto y complejo, dice RODRIGUEZ OTERO que el conjunto sería el género del que el complejo sería la especie (2007, 137). En atención a esa variedad de situaciones, algunas legislaciones como la catalana han optado por diferenciar la propiedad horizontal simple, compleja y por parcelas (siendo esta tercera la que la doctrina llama de propiedad horizontal "tumbada": cfr. Artt. 553 Código civil de Cataluña).

La comunidad habitacional colaborativa podría organizarse tanto en una como en otra de las modalidades, según que el mismo sea un solo edificio o bien un conjunto de parcelas con calles y otros servicios comunes o un complejo de varias edificaciones: el Art. 31 de la Ley canaria citada, contempla justo a continuación de los hoteles en condominio las "villas", contemplando que las mismas "*estén integradas en complejos hoteleros de cuatro o más estrellas y las villas se gestionen conjuntamente con ellos*"

No sería descartable que, en las situaciones de conjunto o complejo, la comunidad se circunscriba únicamente a parte de la urbanización (explotándose el resto en plena propiedad, en comunidades o aprovechamiento por turnos, en régimen ordinario de hotel de un solo propietario, etc). En estos casos será preciso delimitar bien los elementos a los que afecta el régimen de hotel de condueños y a los que afecta otro régimen.

Para los condhoteles PRADA (2010, 339) señala los siguientes requisitos para la propiedad horizontal: a) la división del establecimiento (hotelero o extrahotelero) en elementos separados e independientes susceptibles de propiedad y uso independiente; b) la coexistencia de tales elementos independientes con los elementos de uso común; c) la existencia de unos Estatutos de uso (o pacto interno) tanto de los elementos privativos como de los comunes; d) la predeterminación de la finalidad del complejo, que debe ser única y, además, consistente en su uso turístico; y, e) la designación de una única empresa que gestione la totalidad de las unidades alojativas, así como los demás elementos integrantes del complejo.

En términos parecidos se expresa DELGADO TRUYOLS quien además indica la necesidad de que haya una "muy cuidadosa regulación de las relaciones entre todos los intervinientes en el proceso de creación y funcionamiento del condohotel, para que el empresario hotelero no se vea constreñido en el ejercicio normal de su actividad". Derivado de esto, "debe constar la prohibición expresa de que los diferentes propietarios efectúen por su cuenta obras o modificaciones (agrupaciones, divisiones o comunicaciones verticales) en la configuración de sus habitaciones o apartamentos, o desarrollen en ellos actividades peligrosas, insalubres o incompatibles con el uso turístico, o comercialicen sus habitaciones por su cuenta". Además, entiende que es necesario determinar con exactitud los deberes de contribución al sostenimiento diferenciándolos de los gastos a cargo de la empresa explotadora; y recomienda regular de forma minuciosa la posible sustitución o insolvencia de la empresa explotadora, planteando incluso la conveniencia de un seguro de caución para dicho supuesto.

De estos requisitos debemos señalar que la necesidad de unidad de explotación no rige para toda España, por lo que en otros lugares sería perfectamente posible consti-

tuir el régimen con varias empresas explotadoras o sin empresa explotadora (rigiendo de otro modo más colaborativo la explotación en su caso), a libre voluntad de los propietarios.

Por otra parte, la doctrina suele señalar, pensando en leyes autonómicas, la necesidad de más de un propietario, si bien esta exigencia tampoco es aplicable al resto de España. En la práctica es frecuente que, en las divisiones horizontales destinadas a vivienda, el promotor divida horizontalmente el edificio cuando todavía es el propietario único, con vistas a la posterior transmisión del inmueble por pisos o locales. No sería en absoluto imposible que el promotor de un condohotel hiciese lo mismo.

VI. La protección registral del consumidor en éste ámbito.

Entre los mecanismos de protección del consumidor amparados por el Art. 51 de la Constitución, están los deberes de información a los consumidores previstos tanto el la Ley General de Protección a los Consumidores como en la Ley de Crédito Inmobiliario.

A dichos requisitos hay que unir las exigencias de leyes territoriales sobre hoteles de condueños, que establecen una serie de deberes de información previos, la comunicación a la Administración de la titularidad de cada unidad de alojamiento (Art. 35.8 ley balear) y la constancia en la folio registral del mismo de la incorporación de la finca al condohotel de la que hemos tratado en el apartado anterior.

Todos los requisitos de esta legislación deberán ser comprobados por el Registrador con carácter previo a las inscripciones correspondientes (Art. 18 LH), denegándose en consecuencia las cláusulas contrarias a normas imperativas como las que mencionamos, las que hayan sido declaradas nulas por Sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia y las que lo hayan sido por Sentencia inscrita en el Registro de condiciones generales (Art. 258 LH). La calificación registral actuará, por tanto, también en este ámbito, como mecanismo de protección de los consumidores.

VII. Conclusiones.

De lo escrito en los apartados anteriores se pueden extraer algunas conclusiones relativas a los consumidores y la llamada vivienda colaborativa:

1º Es dudoso que el fenómeno puro de la economía colaborativa se pueda dar en el ámbito de la vivienda.

2º Aun cuando se de, es dudoso que estemos propiamente ante un consumidor, ya que en cierto momento deja de serlo al convertirse en propietario.

3º La creación de estructuras institucionalizadas, aunque irresponsabiliza al consumidor y permite una protección más amplia, elimina por completo el elemento colaborativo y hace insaquible lo que tenía que ser asequible.

4º Además, la regulación hiper-protectora, al introducir limitaciones a la autonomía de la voluntad, a veces perjudica a quien pretendía beneficiar.

5º En todo caso, el tratamiento registral de las figuras colaborativas de vivienda es similar al de la propiedad horizontal, salvo cuando estemos en cooperativas o concesiones administrativas (en las que propiamente no se produce una relación de consumo).

6º En estos casos, el registrador podrá exigir en la calificación registral cuantos requisitos informativos sean necesarios (en los mismo términos en que interviene en otras ocasiones el registrador en beneficio del consumidor).

7º Al hablar de cohousing no siempre estamos ante algo distinto y nuevo en Derecho, sino que su encaje son figuras y estructuras que venían utilizándose con otro nombre.

8º Es por ello que no necesariamente habrá que hacer una nueva regulación completa, sino una regulación que encaje con las instituciones ya existentes.

Referencias

Arruñada, B. (2013). "Las instituciones del intercambio impersonal". En *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Número 736, Marzo- Abril de 2013.

Bergel, J.L., «Paradoxes du droit immobilier français à la fin du XX siècle», *Le Droit privé français à la fin du XX siècle, Études offertés à P. Catala*, Paris, 2001.

Clemente Lafuente, V. (2019) "La introducción de la figura del condominio en los establecimientos turísticos". En https://www.garrigues.com/latam/es_ES/noticia/la-introduccion-de-la-figura-del-condominio-en-los-establecimientos-turisticos (consultado el 12 de Abril de 2019).

Delgado Truyols, A. "Los Condohoteles en España: una nueva forma de propiedad". En El Notario del siglo XXI. Num. 82. Noviembre- Diciembre de 2018. http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-58/3899-los-condohoteles-en-espana-una-nueva-forma-de-propiedad.

Dominguez Luelmo, A. et al. (2019) *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. Aranzadi, Cizur menor 2019..

Martínez Sanchiz, J.A. (2009) "Nuevas formas de acceso a la Vivienda". En *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, ISSN 0210-3249, Tomo 45-46.

Munar Bernat, P.A. (dir.), (2010). *Turismo residencial. Aspectos económicos y jurídicos* , Dykinson, Madrid.

Muñiz Espada, E. (2018). *La nueva regulación de los contratos de crédito inmobiliario. Una ultrerior evolución doctrinal hacia la vivienda colaborativa*. Aranzadi, Cizur menor.

Muñiz Espada, E. et al. (2019) *La protección del deudor en la vivienda colaborativa.* La ley, España.

Otero Cobos, M.T. (2018) "La figura del condohotel en la normativa autonómica". *International Journal of Scientific Managment and Tourism* 4-3: 223-240.

Peña Bernaldo de Quirós, M. (1999). *Derechos reales. Derecho hipotecario.* Colegio de Registradores, Madrid.

Prada Álvarez-Buylla, P. (2010). "La inscripción en el Registro de la Propiedad de los hoteles en condominio". En MUNAR BERNAT, P. *Turismo residencial. Aspectos económicos y jurídicos.* Dykinson S.L., Madrid.

Lacruz Bescós, J.L.- Vigil de Quiñones Otero, D. (Coords). (2021). T*ratado de Derecho civil. Tomo X: La fe pública registral.* Dykinson, Madrid.

Rivas Nieto, M.E., Urzquizu Cavallé, A. Dirs. (2018) *Reformando las Tenencias de la Vivienda. Un Hogar Para Tod@s.* Tirant lo Blanch, Valencia.

Rodríguez Otero, L. (2007). *Instituciones de Derecho Hipotecario.* Dijusa, Madrid. Tomo II.

Vigil de Quiñones Otero, D. (2015). *Prontuario de Derecho Hipotecario.* Dykinson, Madrid.

Registradores
DE CATALUÑA

Núm. 217 · JULIO - AGOSTO 2022 **-** ***Boletín SERC***