Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



Nº 222

MAYO-JUNIO **2023**

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

El Servicio de Estudios Registrales de Cataluña no se responsabiliza del contenido de los artículos ni de las opiniones de sus colaboradores.

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. 222
MAYO-JUNIO 2023

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

I.1. **RESOLUCIÓN JUS/1376/2023, de 17 de abril, relativa al recurso interpuesto por J. M. G., en nombre y representación de C. de M., SL, contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 2 de Girona con referencia a la solicitud de cancelación de una anotación preventiva de embargo que grava un derecho de usufructo. (DOGC 28/04/2023) 2**

I.1. **RESOLUCIÓ JUS/1376/2023, de 17 d'abril, relativa al recurs interposat per J. M. G., en nom i representació de C. de M., SL, contra la nota de qualificació negativa del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 2 de Girona amb referència a la sol·licitud de cancel·lació d'una anotació preventiva d'embargament que grava un dret d'usdefruit. (DOGC 28/04/2023) 3**

I.2. **RESOLUCIÓN JUS/1378/2023, de 13 de abril, relativa al recurso gubernativo interpuesto por el notario de Barcelona Lorenzo P. Valverde García contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 6 que suspende la inscripción de una escritura de manifestación de herencia. (DOGC 28/04/2023) 4**

I.2. **RESOLUCIÓ JUS/1378/2023, de 13 d'abril, relativa al recurs governatiu interposat pel notari de Barcelona Lorenzo P. Valverde García contra la nota de qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 6 que suspèn la inscripció d'una escriptura de manifestació d'herència. (DOGC 28/04/2023) 5**

I.3. **RESOLUCIÓN JUS/1379/2023, de 27 de febrero, relativa al recurso interpuesto por C. B. V., en nombre y representación de M., SL y G. L., SL, contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Sabadell núm. 5 con referencia a una solicitud de certificación de cargas y cancelación de un derecho de opción. (DOGC 28/04/2023)..... 5**

I.3. **RESOLUCIÓ JUS/1379/2023, de 27 de febrer, relativa al recurs interposat per C. B. V., en nom i representació de M., SL i G. L., SL, contra la nota de qualificació negativa del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Sabadell núm. 5 amb referència a una sol·licitud de certificació de càrregues i cancel·lació d'un dret d'opció. (DOGC 28/04/2023) 7**

I.4. **RESOLUCIÓN JUS/1562/2023, de 5 de mayo, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por la notaria Carlota Royes**

Perdrix contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 22 que suspende la inscripción de división material de un elemento privativo de una finca en régimen de propiedad horizontal. 8

I.4. **RESOLUCIÓ JUS/1562/2023, de 5 de maig, dictada en el recurs governatiu interposat per la notària Carlota Royes Perdrix contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 22 que suspèn la inscripció de divisió material d'un element privatiu d'una finca en règim de propietat horitzontal. 10**

II. **SENTENCIAS DEL TSJCAT DE INTERÉS PARA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL**

II.1. **SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTIFICA DE CATALUÑA. SALA CIVIL Y PENAL. 13**

SUCESIONES: FORMALIDADES DE LOS TESTAMENTOS: INSTITUCIÓN DE HEREDERO

III. **RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA**

A. **BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ**

III.A.1. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023). 15**

Registro de Mérida nº 1.
PARCELACIÓN DE FINCAS: LICENCIA.

III.A.2. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023). 16**

Registro de Gandía nº 2.
HIPOTECA: CANCELACIÓN Y EXPRESIÓN DE LA CAUSA.

III.A.3. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023). 17**

Registro de Bilbao nº 3.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.

III.A.4. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023). 17**

Registro de Marbella nº 1.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: LÍMITES DE LA CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.

III.A.5. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023). 18**

Registro de Orihuela nº 2.
COMUNIDAD DE BIENNES: PACTOS INSCRIBIBLES.

III.A.6. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE**

05 DE MAYO DE 2023). 20

Registro de Logroño nº 2.
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

III.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023). 21

Registro de Ponferrada nº 2.
PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: PRECISIÓN EN EL TÍTULO INSCRIBIBLE.

III.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023). 21

Registro de Arganda del Rey nº 1.
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

III.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023). 22

Registro de Madrid nº 53.
HERENCIA: SUPUESTOS DE LOS ARTS. 841 Y SIGUIENTES DEL CC.

III.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023). 23

Registro de Cartagena nº 4.
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NOTIFICACIÓN Y APLICACIÓN DEL ART. 671 LEC.

III.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023). 25

Registro de Astorga.
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.

III.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 25

Registro de Eivissa nº 4.
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

III.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 26

Registro de Ibi.
AGUAS: INSCRIPCIÓN DE AGUAS PRIVADAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

III.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 27

Registro de Palafrugell.
DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: PROTECCIÓN.

III.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 28

Registro de San Vicente de la Barquera-Potes.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

III.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 29

Registro de Vélez Rubio.
URBANISMO: CADUCIDAD DE LICENCIA DE PARCELACIÓN EN ANDALUCÍA.

III.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 30

Registro de Barcelona nº 14.
PROPIEDAD HORIZONTAL: RECTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE DE UNA ELEMENTO PRIVATIVO.

III.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 30

Registro de Tomelloso.
DERECHO DE PROPIEDAD: CONFIGURACIÓN DE LA TITULARIDAD DEL SUBSUELO.

III.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 31

Registro de Alcalá de Henares nº 1.
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. REQUISITOS.

III.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 33

Registro de Estepa.
HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN E INTERVENCIÓN DE LEGITIMARIOS DEL TRANSMITENTE.

III.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 34

Registro de Castellón de la Plana nº 3.
PRINCIPIO DE ROGACIÓN: SOLICITUD EXPRESA PARA LA INSCRIPCIÓN PARCIAL.

III.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 34

Registro de Tías.
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 98 LEY 24/2001.

III.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 35

Registro de Corcubión-Muros.
CALIFICACIÓN REGISTRAL: FASES E INDEPENDENCIA. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL DECRETO DE ADJUDICACIÓN.

III.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 37

Registro de Torrox.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: JUSTIFICACIÓN DE LAS DUDAS APRECIADAS POR EL REGISTRADOR.

III.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 10 DE MAYO DE 2023). 38

Registro de Torrelavega nº 2.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

III.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2023). 39

Registro de Madrid nº 53.
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: TERCER POSEEDOR.

III.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2023). 40

Registro de Sigüenza.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: JUSTIFICACIÓN DE LAS DUDAS APRECIADAS POR EL REGISTRADOR.

III.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2023). 41

Registro de A Coruña nº 1.
ANOTACIÓN PREVENTIVA: CADUCIDAD.

III.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023). 41

Registro de Barbastro
TITULARIDAD REGISTRAL: VINCULACIÓN «OB REM».

III.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023). 42

Registro de Barbastro
TITULARIDAD REGISTRAL: VINCULACIÓN «OB REM».

III.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023). 43

Registro de Callosa d'en Sarriá
PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA.

III.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023). 44

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

III.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023). 45

Registro de Sant Mateu.
CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN.

III.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2023. (BOE DE

29 DE MAYO DE 2023). 46

Registro de San Martín de Valdeiglesias.
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TECER POSEEDOR.

III.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023)..... 47

Registro de Ponferrada nº 2.
SOCIEDADES MERCANTILES: ACTUACIÓN DEL ADMINISTRADOR NO INSCRITO.

III.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023). 48

Registro de Sanlúcar la Mayor nº 2.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN.

III.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023). 49

Registro de Zaragoza nº 3.
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: VALOR DE TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA.

III.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023). 50

Registro de Motilla del Palancar.
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: REQUISITOS PARA USAR EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DIRECTA.

III.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 51

Registro de Vigo nº 3.
HERENCIA: EXIGENCIA DEL CERTIFICADO DE ÚLTIMAS VOLUNTADES DEL CAUSANTE HOLANDÉS.

III.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 52

Registro de Betanzos.
ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

III.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 53

Registro de Ribadeo-A Fonsagrada.
DOBLE INMATRICULACIÓN: REQUISITOS PARA TRAMITAR EL PROCEDIMIENTO DEL 209 LH.

III.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 54

Registro de Madrid nº 53.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

III.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 55

Registro de Mataró nº 3.
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA: NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS.

III.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 57

Registro de Laredo-Ramales.
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

III.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 57

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

III.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 58

Registro de Bilbao nº 6.
RECTIFICACIÓN DE CABIDA: SUPUESTO DEL ART. 201.3 LH.

III.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 59

Registro de Orgaz.
VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE FUTURO DESLINDE.

III.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 60

Registro de Cogolludo.
VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE FUTURO DESLINDE.

III.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023). 61

Registro de Meco.
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

III.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023). 62

Registro de A Coruña nº 1.
HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO Y ACTUACIÓN DE LOS ALBACEAS.

III.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023). 64

Registro de Alcalá la Real.
ARRENDAMIENTO: CLÁUSULAS INSCRIBIBLES.

III.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023). 66

Registro de Vigo nº 3.

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

III.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023). 67

Registro de Madrid nº 3.
CONCESIONES ADMINISTRATIVAS: CANCELACIÓN.

III.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023). 68

Registro de Mojácar.
URBANISMO: LICENCIAS DE PARCELACIÓN OBTENIDAS POR SILENCIA ADMINISTRATIVO.

III.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023). 69

Registro de Mojácar.
URBANISMO: LICENCIAS DE PARCELACIÓN OBTENIDAS POR SILENCIA ADMINISTRATIVO.

III.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023). 70

Registro de Corralejo.
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: NECESIDAD DE ACREDITACIÓN.

III.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023). 70

Registro de Marbella nº 1.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: LÍMITES DE LA CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.

III.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 20 DE JUNIO DE 2023). 71

Registro de Mojácar.
URBANISMO: LICENCIAS DE PARCELACIÓN OBTENIDAS POR SILENCIA ADMINISTRATIVO.

III.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 72

Registro de Jaén nº 3.
BIENES PRIVATIVOS: ATRIBUCIÓN DE PRIVATIVIDAD POR PACTO ENTRE LOS CÓNYUGES.

III.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 73

Registro de Marbella nº 4.
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

III.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 73

Registro de Játiva nº 1.

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

III.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 74

Registro de Elda nº 1.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

III.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 75

Registro de Tui.
ZONAS DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL: POBLACIÓN FORNTERIZA.

III.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 76

Registro de Pina de Ebro.
EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO: REQUISITOS.

III.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 77

Registro de Roquetas de Mar nº 1.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

III.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 78

Registro de Madrid nº 3.
EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO DEL ART. 208 LH: REQUISITOS.

III.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 79

Registro de Játiva nº 1.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CONSENTIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL.

III.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 80

Registro de Blanes.
EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO DEL ART. 208 LH: REQUISITOS.

III.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 81

Registro de Alcañiz.
CONCURSO DE ACREEDORES: LÍMITES A LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

III.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 82

Registro de Huesca nº 2.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DOMINIO PÚBLICO.

III.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 82

Registro de Ciudad Rodrigo.
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

III.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023). 83

Registro de Palencia nº 1.
BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: APLICACIÓN A LOS CASOS DE BIENES COMPRADOS POR PRECIO APLAZADO.

III.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023). 84

Registro de Corcubión-Muros.
PUBLICIDAD FORMAL: NOTA SIMPLE DE LA FINCA MATRIZ DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

III.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023). 84

Registro de Mancha Real.
BIENES GANANCIALES: DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO.

III.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023). 86

Registro de Inca nº 2.
PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE SOLICITARLA Y OBTENERLA.

III.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023). 87

Registro de Barbate.
PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.

III.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023). 88

Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 2.
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

III.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023). 89

Registro de Sant Feliu de Guíxols.
PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.

III.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 90

Registro de Alzira nº 1.
OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: CERTIFICACIÓN DE CATASTRO.

III.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 91

Registro de Madrid nº 26.
SOCIEDAD DE GANANCIALES: NECESIDAD DE LIQUIDACIÓN PARA DETERMINAR TITULARIDADES CONCRETAS DE CADA CÓNYUGE.

III.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 92

Registro de Sant Feliu de Guíxols.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

III.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 93

Registro de Hoyos.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS QUE IMPIDEN TRAMITAR EL EXPEDIENTE.

III.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 94

Registro de Valladolid nº 6.
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001 EN LOS PODERES OTORGADOS POR UNA SOCIEDAD Y QUE NO ESTÉN INSCRITOS EN EL REGISTRO MERCANTIL.

III.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 95

Registro de Mancha Real.
OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN: COORDENADAS DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN.

III.A.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 95

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

III.A.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 96

Registro de Aranjuez.
PROPIEDAD HORIZONTAL: DESVINCULACIÓN DE UNN TRASTERO.

III.A.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 97

Registro de Álora.
VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA: SITUACIONES DE DIVORCIO.

III.A.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 98

Registro de Blanes.
REQUISITOS FISCALES EN EL IMPUESTO IVTNU: LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES.

III.A.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 99

Registro de Cambados.
RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. CONCURSO DE ACREEDORES: ENAJENACIÓN DE BIENES.

III.A.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 100

Registro de Pozuelo de Alarcón nº 1.
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

III.A.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 101

Registro de Murcia nº 7.
DOCUMENTOS JUDICIALES: SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA.

III.A.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 102

Registro de El Puente del Arzobispo.
PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CIRCUNSTANNCIAS DE LA INSCRIPCIÓN.

III.A.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 102

Registro de Icod de los Vinos.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

III.A.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 103

Registro de Illescas nº 1.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

III.A.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 104

Registro de Valladolid nº 2.
HERENCIA: INSTACIA PRIVADA DE HEREDRO ÚNICO.

III.A.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 104

Registro de Almazán.
PROCEDIMIENTO ART. 201 LH: REQUISITOS.

III.A.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 105

Registro de Inca nº 2.
REFERENCIA CATASTRAL: CONSTANCIA EN LA INSCRIPCIÓN.

III.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023). 106

URBANISMO: CONSTANCIA REGISTRAL DEL CARÁCTER URBANO

B. PEDRO AVILA NAVARRO

DE LA FINCA
URBANISMO: LA PARCELACIÓN AVALADA POR EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN NO EXCUSA LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

III.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023). 106

HIPOTECA: CANCELACIÓN: UN CASO DE NECESARIA EXPRESIÓN DE LA CAUSA

III.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023). 107

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

III.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023). 107

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA ORDENADA POR EL CONTROL DEL DEUDOR SOBRE LA SOCIEDAD TITULAR NO TIENE QUE ACREDITAR ESE CONTROL
IMPUESTOS: LA ANOTACIÓN ORDENADA POR EL CONTROL DEL DEUDOR SOBRE LA SOCIEDAD TITULAR NO TIENE QUE ACREDITAR ESE CONTROL

III.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023). 108

COMUNIDAD: SON INSCRIBIBLES LOS PACTOS SOBRE DISOLUCIÓN FUTURA
COMUNIDAD: NO SON INSCRIBIBLES LOS PACTOS COMUNITARIOS SOBRE UNA OBRA NUEVA NO INSCRITA

III.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023). 108

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA HERENCIA DE PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL

III.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023). 109

COMPRAVENTA: DE UNA CUOTA POR UN COMUNERO EN NOMBRE PROPIO Y EN REPRESENTACIÓN DE OTRA PROPIETARIA

III.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023). 110

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE INTERVENCIÓN DE TODOS LOS INTERESADOS

III.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE

05 DE MAYO DE 2023). 110

HERENCIA: PAGO EN METÁLICO DE LAS LEGÍTIMAS REQUIERE CONFIRMACIÓN DE TODOS LOS LEGITIMARIOS O APROBACIÓN NOTARIAL O JUDICIAL

III.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023). 110

HIPOTECA: EJECUCIÓN: DEBEN ACREDITARSE LOS TRÁMITES DE NOTIFICACIÓN AL TITULAR REGISTRAL DE LA FINCA
HIPOTECA: EJECUCIÓN: LA VIVIENDA HABITUAL DEL EJECUTADO NO PUEDE ADJUDICARSE EN MENOS DEL 60 % DEL VALOR DE TASACIÓN

III.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023). 111

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DIVERGENCIAS DE SUPERFICIE Y DIVERGENCIAS DE GEOMETRÍA
INMATRICULACIÓN: LA DEL ART. 205 LH REQUIERE ACREDITAR EL TÍTULO DE TRANSMITENTE

III.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 112

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

III.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 112

AGUAS: SU INMATRICULACIÓN REQUIERE LA PREVIA INSCRIPCIÓN EN EL CATÁLOGO DE AGUAS PRIVADAS

III.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 113

COSTAS: ACREDITACIÓN DE LA NO INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE POR CERTIFICACIÓN DEL SERVICIO

III.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 113

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

III.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 114

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: CADUCIDAD DE LA LICENCIA EN ANDALUCÍA

III.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 114

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NO DEBE CONFUNDIRSE LA AMPLIACIÓN DE SUPERFICIE CON LA DECLARACIÓN DE OBRA

III.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 115

INMATRICULACIÓN: DENEGACIÓN DE LA DE UNA FINCA EN LA QUE SE UBICA UNA CUEVA EXTENDIDA BAJO DOS FINCAS DISTINTAS

III.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 115

HIPOTECA: ACTOS POSTERIORES: IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN POR ARRENDAMIENTO POSTERIOR
ARRENDAMIENTO: IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE HIPOTECA POR ARRENDAMIENTO POSTERIOR
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE HIPOTECA POR ARRENDAMIENTO POSTERIOR

III.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 115

III.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 116

CALIFICACIÓN REGISTRAL: INSCRIPCIÓN PARCIAL DE OFICIO POR EL REGISTRADOR

III.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 116

REPRESENTACIÓN: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA EXPRESO, CONCRETO Y COHERENTE

III.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 117

HIPOTECA: EJECUCIÓN: DEBE APORTARSE EL DECRETO DE ADJUDICACIÓN DEL REMATE
HIPOTECA: EJECUCIÓN: DEBE CONSTAR LA CONSIGNACIÓN DEL EXCESO A FAVOR DEL DEMANDADO
HIPOTECA: EJECUCIÓN: LIMITACIÓN DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS REQUISITOS DEL ART. 671 LEC
HIPOTECA: EJECUCIÓN: DEBE NOTIFICARSE LA ADJUDICACIÓN AL ARRENDATARIO PARA EL DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN ARRENDATICIO
ARRENDAMIENTO URBANO: LA EJECUCIÓN DE HIPOTECA DEBE NOTIFICARSE AL ARRENDATARIO

III.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023). 118

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

III.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 10 DE MAYO DE 2023). 118

DOCUMENTO JUDICIAL: NUEVA DOCTRINA SOBRE DEMANDA A HERENCIA YACENTE
DOCUMENTO JUDICIAL: LA DEFUNCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL QUE RESULTA DEL PROCEDIMIENTO NO TIENE QUE ACREDITARSE

DE NUEVO

III.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2023). 119

DOCUMENTO JUDICIAL: EL REGISTRADOR NO PUEDE CALIFICAR EL FONDO DE LA DECISIÓN JUDICIAL
HIPOTECA: EJECUCIÓN: ES NECESARIO DEMANDAR Y REQUERIR DE PAGO AL TERCER POSEEDOR ANTERIOR A LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: ES NECESARIO DEMANDAR Y REQUERIR DE PAGO AL TERCER POSEEDOR ANTERIOR A LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS

III.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2023). 120

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

III.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2023). 120

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y YA NO ES POSIBLE SU PRÓRROGA

III.B.29. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 28 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2023). 120

HIPOTECA: EJECUCIÓN: ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR POR MENOS DEL 50 % DEL VALOR DE TASACIÓN

III.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2023). 121

CONCURSO DE ACREEDORES: LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONCURSADA «EXPRÉS» SIN CONCURRENCIA DE LOS LIQUIDADORES

III.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2023). 121

EXTRANJEROS: SOBRE RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL ALEMÁN Y PROPORCIÓN EN QUE ADQUIEREN LOS CÓNYUGES ½

III.B.32. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 03 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023). 122

VINCULACIÓN «OB REM»: REQUISITOS DE CONSTITUCIÓN SOBRE UNA FINCA PRO INDIVISO

III.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023). 122

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: NO ES NECESARIA LA DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LAS EDIFICACIONES CONTENIDAS EN LA FINCA INSCRITA

III.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023). 123

INMATRICULACIÓN: APLICACIÓN EN CASO DE DUDA, DEL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

III.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023). 123

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

III.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023). 123

HIPOTECA: EJECUCIÓN: ES NECESARIO DEMANDAR Y REQUERIR DE PAGO AL TERCER POSEEDOR ANTERIOR A LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: ES NECESARIO DEMANDAR Y REQUERIR DE PAGO AL TERCER POSEEDOR ANTERIOR A LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS

III.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023). 124

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: REPRESENTACIÓN POR ADMINISTRADOR NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL

III.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023). 125

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS PRORROGA LA ANOTACIÓN

III.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023). 125

HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO PUEDE ADJUDICARSE LA FINCA AL ACREEDOR POR EL 50 % DE UNA TASACIÓN NO INSCRITA

III.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023). 126

HIPOTECA: NO PROCEDE EJECUCIÓN HIPOTECARIA DIRECTA JUDICIAL SI NO ESTÁ INSCRITA SU POSIBILIDAD

III.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 126

EXTRANJEROS: REQUISITOS EN LA SUCESIÓN DEL FALLECIDO ANTES DEL RTO. UE 650/2012

III.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 127

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: PROCEDENCIA CUANDO SE SOLICITA RECTIFICACIÓN DE UN DATO REGISTRAL

III.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 127

DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDENCIA DEL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH

III.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 127

DOCUMENTO JUDICIAL: NUEVA DOCTRINA SOBRE DEMANDA A HERENCIA YACENTE

III.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 128

DERECHO NOTARIAL: NOTIFICACIÓN POR CORREO CERTIFICADO Y NOTIFICACIÓN PERSONAL POR EL NOTARIO
HIPOTECA: EJECUCIÓN: NOTIFICACIONES EN EL PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL

III.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 128

INMATRICULACIÓN: LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DEBE COINCIDIR EXACTAMENTE CON EL TÍTULO EN UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA PERIMETRAL
RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO

III.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 129

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

III.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 129

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: NO ES POSIBLE LA INSCRIPCIÓN PARCIAL DE EXCESO DE CABIDA SUPERIOR AL 10 %

III.B.49. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 130

VÍAS PECUARIAS: LA «ANOTACIÓN PREVENTIVA MARGINAL» REQUIERE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE

III.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023). 130

REPRESENTACIÓN: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA CONGRUENTE CON EL NEGOCIO

III.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023). 130

HERENCIA: LÍMITES EN LA FUNCIÓN DE LOS ALBACEAS EN LA INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO
USUCAPIÓN: REQUIERE DECLARACIÓN JUDICIAL, NO PUEDE APRECIARSE POR EL REGISTRADOR
HERENCIA: LA PROHIBICIÓN DE INTERVENCIÓN JUDICIAL DEBE

SER VALORADA POR EL JUEZ

III.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023). 131

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: REPRESENTACIÓN POR ADMINISTRADOR NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL
ARRENDAMIENTO: INADMISIÓN REGISTRAL LA PROHIBICIÓN DE DISPONER POR EL ARRENDADOR
PROHIBICIÓN DE DISPONER: INADMISIÓN REGISTRAL DE PROHIBICIÓN DE DISPONER POR EL ARRENDADOR
ARRENDAMIENTO: ADMISIÓN REGISTRAL DE UNA CLÁUSULA DE NO COMPETENCIA
ACTOS INSCRIBIBLES: INADMISIÓN REGISTRAL DE OBLIGACIONES PERSONALES
ARRENDAMIENTO: REQUISITOS DE UN DERECHO DE TANTEO DEL ARRENDATARIO
TANTEO Y RETRACTO: REQUISITOS PARA SU PACTO EN UN ARRENDAMIENTO

III.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023). 133

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

III.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023). 133

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: NO PUEDE CANCELARSE SIN CONSIGNACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN DEL CONCESIONARIO

III.B.55. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023). 133

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE CON LICENCIA POR SILENCIO POSITIVO

III.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023). 134

REPRESENTACIÓN: NECESIDAD DE ACREDITAR LA REPRESENTACIÓN O DE RATIFICAR
RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDEN TENERSE EN CUENTA DOCUMENTOS NO PRESENTADOS A CALIFICACIÓN

III.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023). 134

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA ORDENADA POR EL CONTROL DEL DEUDOR SOBRE LA SOCIEDAD TITULAR NO TIENE QUE ACREDITAR ESE CONTROL
IMPUESTOS: LA ANOTACIÓN ORDENADA POR EL CONTROL DEL DEUDOR SOBRE LA SOCIEDAD TITULAR NO TIENE QUE ACREDITAR ESE CONTROL

III.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 134

BIENES GANANCIALES: INSCRIPCIÓN COMO PRIVATIVOS LOS BIENES DECLARADOS COMO TALES POR LOS CÓNYUGES

III.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 135

RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA NOTA DE NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS IMPLICA PRÓRROGA DE 4 AÑOS

III.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 135

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

III.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 136

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

III.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 136

EXTRANJEROS: NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN MILITAR PARA LOS NO COMUNITARIOS EN ZONAS DE ACCESO RESTRINGIDO

III.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 136

REANUDACIÓN DEL TRACTO: EN EL AUTO HA DE CONSTAR LA NOTIFICACIÓN A LOS TITULARES DE MENOS DE 30 AÑOS

III.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 137

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

III.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 137

REANUDACIÓN DEL TRACTO: EN EL EXPEDIENTE NOTARIAL ES NECESARIA LA NOTIFICACIÓN AL TITULAR REGISTRAL
REANUDACIÓN DEL TRACTO: EN EL EXPEDIENTE NOTARIAL ES NECESARIA LA NOTIFICACIÓN A AQUEL DE QUE PROCEDAN LOS BIENES
REANUDACIÓN DEL TRACTO: EN EL EXPEDIENTE NOTARIAL NO ES NECESARIA LA NOTIFICACIÓN AL LOS COLINDANTES

III.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 138

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA

TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL

III.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 139

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL

III.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 139

CONCURSO DE ACREEDORES: VENTA DE BIENES AFECTOS A PRIVILEGIO ESPECIAL Y APRECIACIÓN DE REQUISITOS POR EL JUEZ

III.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 139

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

III.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 140

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

III.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023). 140

BIENES GANANCIALES: CARÁCTER PRIVATIVO DEL COMPRADO A PLAZOS CON UN PRIMER PAGO PRIVATIVO

III.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023). 141

PUBLICIDAD REGISTRAL: NOTA SIMPLE SOBRE CUOTAS Y ESTATUTOS EN UNA PROPIEDAD HORIZONTAL

III.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023). 141

DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD: CARÁCTER GANANCIAL O PRIVATIVO DEL ADJUDICATARIO QUE PAGA A LOS DEMÁS COMUNEROS
BIENES GANANCIALES: ATRIBUCIÓN DE CARÁCTER GANANCIAL A FINCA ADQUIRIDA POR DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD

III.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023). 142

PUBLICIDAD REGISTRAL: LA SOLICITADA DE FORMA TELEMÁTICA DEBE EMITIRSE TAMBIÉN TELEMÁTICAMENTE

III.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023). 142

URBANISMO: VENTA DE PARTES INDIVISAS QUE NO EVIDENCIA PARCELACIÓN URBANÍSTICA

III.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023). 143

POSESIÓN: LA CONVERSIÓN DE SU INSCRIPCIÓN DEBE HACERSE EN EL DERECHO POSEÍDO

III.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023). 143

CALIFICACIÓN REGISTRAL: HA DE SER GLOBAL Y UNITARIA SIN QUE EL INFORME PUEDA AÑADIR DEFECTOS
URBANISMO: VENTA DE PARTES INDIVISAS QUE NO EVIDENCIA PARCELACIÓN URBANÍSTICA

III.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 144

OBRA NUEVA: ACREDITACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD POR CERTIFICACIÓN CATASTRAL NO COINCIDENTE EN DESCRIPCIÓN

III.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 144

BIENES GANANCIALES: NATURALEZA DE LOS GANANCIALES DISUELTOS Y NO LIQUIDADOS
HERENCIA: NO PUEDE ADJUDICARSE UNA FINCA GANANCIAL SIN PREVIA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

III.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 145

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

III.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 145

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

III.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 146

REPRESENTACIÓN: DEBE JUSTIFICARSE LA DE QUIEN OTORGA UN PODER NO INSCRITO EN NOMBRE DE UNA SOCIEDAD

III.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 146

OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN EN CONSTRUCCIÓN EN ANDALUCÍA EXIGE ACTUALMENTE COORDENADAS DE SUPERFICIE OCUPADA

III.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 147

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

III.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE

29 DE JUNIO DE 2023). 147

PROPIEDAD HORIZONTAL: LA «SEGREGACIÓN» DE UN TRASTERO NO ES TAL, SINO DESVINCULACIÓN, DE DISTINTO RÉGIMEN JURÍDICO

III.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 147

VIVIENDA FAMILIAR: LAS PRECAUCIONES SOBRE SU DISPOSICIÓN NO SE APLICAN A DIVORCIADOS

III.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 148

BIENES GANANCIALES: LA LIQUIDACIÓN NO ESTÁ SUJETA AL IMPUESTO DE «PLUS VALÍA»
IMPUESTOS: LA LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES NO ESTÁ SUJETA AL IMPUESTO DE «PLUS VALÍA»

III.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 148

CONCURSO DE ACREEDORES: LA VENTA DE BIENES POR EL ADMINISTRADOR CONCURSAL REQUIERE AUTORIZACIÓN JUDICIAL

III.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 148

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: ERRORES DEL REGISTRO O ERRORES PROCEDENTES DEL TÍTULO INSCRITO

III.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 149

DOCUMENTO JUDICIAL: FIRMEZA DE LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA

III.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 149

DOCUMENTO JUDICIAL: NECESIDAD DE LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DE LOS TITULARES

III.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 150

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

III.B.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 150

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD REQUIERE LA PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL

III.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 150

HERENCIA: HEREDERO ÚNICO: NO PUEDE INSCRIBIRSE POR INSTANCIA SI HAY OTROS INTERESADOS

III.B.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 151

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH SOLO PUEDE PROMOVERLO EL TITULAR REGISTRAL

III.B.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 151

REFERENCIA CATASTRAL: PROCEDENCIA DE CANCELACIÓN DE LA CLARAMENTE ERRÓNEA

IV. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL

IV.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2023). 154

REPRESENTACIÓN: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA CONGRUENTE CON EL NEGOCIO

IV.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023). 154

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS IMPIDE INSCRIBIR EL NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES

IV.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023). 154

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN PRESENTARSE SIN LA APLICACIÓN DEL RESULTADO NI EL MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES
SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: LA PRESENTACIÓN TELEMÁTICA EXIGE VALIDACIÓN DE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS

IV.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 155

SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: ES NECESARIO QUE FIGURE EN LA ESCRITURA EL NIF DE LA SOCIEDAD
SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: NO PUEDE PREVERSE LA CONVOCATORIA POR CORREO ORDINARIO
SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LOS ESTATUTOS PUEDEN ESTABLECER RETRIBUCIÓN POR TRABAJOS DISTINTOS A LA ADMINISTRACIÓN

IV.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 156

SOCIEDAD LIMITADA: AUDITORÍA: LA REVOCACIÓN DEL AUDITOR EXIGE EXPRESAR LAS CAUSAS

IV.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 156

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: SU FECHA ES LA DEL LIBRO DIARIO Y NO LA DE IMPOSICIÓN DEL DOCUMENTO EN CORREOS

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE ADMINISTRADORES

IV.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023). 157

REGISTRO DE BIENES MUEBLES: RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE FINANCIACIÓN EN CUYA INSCRIPCIÓN NO HUBO ERROR DE CONCEPTO

IV.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023). 157

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: NO ES ADMISIBLE UN CONSEJO CON SOLO DOS PERSONAS NATURALES

IV.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023). 157

SOCIEDAD PROFESIONAL: LA INSCRIPCIÓN NO NECESITA ACREDITAR LA CONTRATACIÓN DEL SEGURO

IV.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023). 158

SOCIEDAD LIMITADA: AUMENTO DE CAPITAL: CERTIFICACIÓN QUE ACREDITA LA APORTACIÓN AUNQUE CON UN SALDO INFERIOR

IV.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023). 158

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y YA NO ES POSIBLE SU PRÓRROGA

IV.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 158

SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: CONVERSIÓN EN LIQUIDADOR DEL ADMINISTRADOR DIMISIONARIO

IV.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 159

SOCIEDAD LIMITADA: FUSIÓN: CIRCUNSTANCIAS DEL PROYECTO Y DEL ACUERDO EN LA FUSIÓN INVERSA
SOCIEDAD LIMITADA: FUSIÓN: CIRCUNSTANCIAS DE LA ESCRITURA EN CUANTO A VARIACIONES EN LOS BALANCES
SOCIEDAD LIMITADA: FUSIÓN: INFORMACIÓN A LOS REPRESENTANTES DE LOS TRABAJADORES

IV.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 160

REGISTRO MERCANTIL: NO PUEDE INSCRIBIRSE UN DOCUMENTO MIENTRAS ESTÉN PENDIENTES OTROS

IV.15. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023). 160

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LA INSCRIPCIÓN DE NOMBRAMIENTO DE CARGO CON FACULTAD CERTIFICANTE SÓLO PUEDE ENERVARSE POR EL TITULAR ANTERIOR POR FALTA DE AUTENTICIDAD

V. SEMINARIOS DE CATALUÑA

V.1. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 2 DE MAYO DE 2023 163

1.URBANISMO. CANCELACIÓN CARGAS URBANÍSTICAS
2.LIBRO DEL EDIFICIO: NAVES INDUSTRIALES
3.ACTIVOS ESENCIALES
4.HIPOTECA EN GARANTÍA DE CUENTA CORRIENTE: DETERMINACIÓN DE SALDO
5.HIPOTECA: NOVACIÓN CON CARGAS INTERMEDIAS
6.DIVORCIO: CAUSA Y MEDIOS DE PAGO

V.2. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 16 DE MAYO DE 2023 164

1.BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMRES
2.MEDIANERÍA HORIZONTAL
3.EMBARGO DE NUDA PROPIEDAD. Aplicación analógica del artículo 107.2 de la Ley Hipotecaria a la anotación preventiva de un embargo
4.PROHIBICIÓN DE DISPONER. Interpretación de prohibición de disponer a favor de persona determinada y durante toda su vida
5.SUBSUELO Y EXPROPIACIÓN
6.CONCURSO Y REPARCELACIÓN

V.3. CUESTIONES PLANTEADAS PARA EL SEMINARIO 30 DE MAYO DE 2023 167

1.LEY 11/2023, DE 8 DE MAYO. ASIENTOS DE PRESENTACIÓN: ALCANCE DEL ARTÍCULO 246.2 DE LA LH
2.COORDINACIÓN CATASTRO- REGISTRO. COMUNICACIONES
3.HIPOTECA: INTERPRETACIÓN DE LOS INTERESES
4.EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y CLÁUSULAS ABUSIVAS
5.EXTENSIÓN OBJETIVA DE LA HIPOTECA: HIPOTECA DE OBRA NUEVA NO DECLARADA
6.199 LH: ACREDITACIÓN DE LA DENOMIANCIÓN DE UN PARAJE
7.CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE CARGAS
8.EMBARGO DE ARRENDAMEINTO FINANCIERO CANCELADO POR RESOLUCIÓN

V4. CUESTIONES PLANTEADAS PARA EL SEMINARIO DE 13 DE JUNIO DE 2023 171

1.PUBLICIDAD. GRANDES TENEDORES
2.HIPOTECA EN GRANTÍA DE TÍTULOS ENDOSABLES: CANCELACIÓN
3.OBJETO DE PACTO SUCESORIO: FINCA PENDIENTE DE SEGREGAR
4.CONCURSO: HIPOTECA DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: CANCELACIÓN
5.ADMINISTRADORA DE BIENES POR TESTAMENTO: FACULTADES

6.ANOTACIONES PREVENTIVAS PRORROGADAS ANTES DE LA LEC Y 210 LH
7.TANTEO Y RETRACTO DEL AYUNTAMIENTO Y GENERALITAT EN CASODE CONCURSO DE ACREEEDORES
8.TANTEO Y RETRACTO DE LA GENERALITATA: OBRA NUEVA Y SEGUNDA TRASMISIÓN.
9.HERENCIA. FACULTADES DE LOS ADMINISTRADORES DE BIENES
10.URBANISMO: SEGREGACIÓN EN FINCAS RÚSTICAS
11.PROPIEDAD HORIZONTAL: DERECHO DE SUPERFICIE EN UN ELEMENTO PRIVATIVO
12.PRINCIPIO DE DETERMINACIÓN: SERVIDUMBRE
13.HERENCIA: PARTICIÓN EN FORMA DISTINTA A LA ESTABLECIDA EN EL TESTAMENTO
14.CANCELACIÓN DE SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO
15.CONCURSO DE ACREEDORES: REALIZACIÓN POR ENTIDAD ESPECIALIZADA

V.1 QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 2 DE MAIG DE 2023 176

1.URBANISME. CANCEL·LACIÓ CÀRREGUES URBANÍSTIQUES
2.LLIBRE DE L'EDIFICI: NAUS INDUSTRIALS
3.ACTIUS ESSENCIALS
4.HIPOTECA EN GARANTIA DE COMPTE CORRENT: DETERMINACIÓ DE SALDO
5.HIPOTECA: NOVACIÓ AMB CÀRREGUES INTERMÈDIES
6.DIVORCI: CAUSA I MITJANS DE PAGAMENT

V.2. QÜESTIONS PLANTEJADES EN EL SEMINARI DE 16 DE MAIG DE 2023 177

1.BÉNS DE DOMINI PÚBLIC I CONSTITUCIÓ DE SERVIDUMS
2.MITGERIA HORITZONTAL
3.EMBARGAMENT DE NUA PROPIETAT. Aplicació analògica de l'article 107.2 de la Llei hipotecària a l'anotació preventiva d'un embargament
4.PROHIBICIÓ DE DISPOSAR. Interpretació de prohibició de disposar a favor de persona determinada i durant tota la vida
5.SUBSÒL I EXPROPIACIÓ
6.CONCURS I REPARCEL·LACIÓ

V.3. QÜESTIONS PLANTEJADES PER AL SEMINARI 30 DE MAIG DE 2023..... 180

1.LLEI 11/2023, DE 8 DE MAIG. ASSENTAMENTS DE PRESENTACIÓ: ABAST DE L'ARTICLE 246.2 DE LA LH
2.COORDINACIÓ CADASTRE- REGISTRE. COMUNICACIONS
3.HIPOTECA: INTERPRETACIÓ DELS INTERESSOS
4.EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA I CLÀUSULES ABUSIVES
5.EXTENSIÓ OBJECTIVA DE LA HIPOTECA: HIPOTECA D'OBRA NOVA NO DECLARADA
6.199 LH: ACREDITACIÓ DE LA DENOMIANCIÓ D'UN PARATGE
7.CONCURS DE CREDITORS: CANCEL·LACIÓ DE CÀRREGUES
8.EMBARGAMENT D'ARRENDAMENT FINANCER CANCEL·LAT PER RESOLUCIÓ

V.4. QÜESTIONS PLANTEJADES PER AL SEMINARI DE 13 DE JUNY DE 2023 184

1.PUBLICITAT. GRANS TENIDORS
2.HIPOTECA A GRANTIA DE TÍTOLS ENDOSSABLES: CANCEL·LACIÓ
3.OBJECTE DE PACTE SUCCESSORI: FINCA PENDENT DE SEGREGAR
4.CONCURS: HIPOTECA DE CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA: CANCEL·LACIÓ
5.ADMINISTRADORA DE BÉNS PER TESTAMENT: FACULTATS
6.ANOTACIONS PREVENTIVES PRORROGADES ABANS DE LA LEC I 210 LH
7.TEMPTEIG I RETRACTE DE L'AJUNTAMENT I GENERALITAT EN CASODE CONCURS D'ACREEEDORES
8.TEMPTEIG I RETRACTE DE LA GENERALITATA: OBRA NOVA I SEGONA TRASMISSIÓ
9.HERÈNCIA. FACULTATS DELS ADMINISTRADORS DE BÉNS
10.URBANISME: SEGREGACIÓ EN FINQUES RÚSTIQUES
11.PROPIETAT HORITZONTAL: DRET DE SUPERFÍCIE EN UN ELEMENT PRIVATIU
12.PRINCIPI DE DETERMINACIÓ: SERVITUD
13.HERÈNCIA: PARTICIÓ EN FORMA DISTINTA A LA QUE S'ESTABLEIX EN EL TESTAMENT
14.CANCEL·LACIÓ DE SUBSTITUTICÓ FIDEICOMISÀRIA DE RESIDU
15.CONCURS DE CREDITORS: REALITZACIÓ PER ENTITAT ESPECIALITZADA

VI. ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

Al haber sido convocadas adelantadamente elecciones generales por el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, publicado oficialmente en el BOE el martes 30 de mayo, todas las iniciativas quedaron automáticamente caducadas, al disolverse el Parlamento.

VI.1. Proyecto de Ley Orgánica de representación paritaria y presencia equilibrada de mujeres y hombres. (121/000155)..... 190

VI.2. Proyecto de Ley de Familias. (121/000151)..... 190

VI.3. Proyecto de Ley de la Función Pública de la Administración del Estado. (121/000149)..... 190

VII. NOVEDADES LEGISLATIVAS

ESTATALES

VII.1. RESOLUCIÓN DE 26 DE ABRIL DE 2023, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA, POR LA QUE SE CONVOCA CONCURSO ORDINARIO NÚMERO 316, PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES. (BOE 03/05/2023) 192

VII.2. LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. (BOE 25/05/2023) 192

VII.3. **RESOLUCIÓN DE 26 DE MAYO DE 2023, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO ORDINARIO N.º 316 PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES VACANTES, CONVOCADO POR RESOLUCIÓN DE 26 DE ABRIL DE 2023, Y SE DISPONE SU COMUNICACIÓN A LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA QUE SE PROCEDA A LOS NOMBRAMIENTOS. (BOE 02/06/2023) ... 192**

VII.4. **RESOLUCIÓN DE 26 DE MAYO DE 2023, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN, DEL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA, DERECHOS Y MEMORIA, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES N.º 316, CONVOCADO POR LA RESOLUCIÓN DE 26 DE ABRIL DE 2023. (BOE 02/06/2023) 192**

VII.5. **REAL DECRETO 442/2023, DE 13 DE JUNIO, POR EL QUE SE MODIFICA EL REGLAMENTO DEL REGISTRO MERCANTIL, APROBADO POR EL REAL DECRETO 1784/1996, DE 19 DE JULIO, Y POR EL QUE SE TRASPONE PARCIALMENTE LA DIRECTIVA (UE) 2019/1151 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO, DE 20 DE JUNIO DE 2019, POR LA QUE SE MODIFICA LA DIRECTIVA (UE) 2017/1132 EN LO QUE RESPECTA A LA UTILIZACIÓN DE HERRAMIENTAS Y PROCESOS DIGITALES EN EL ÁMBITO DEL DERECHO DE SOCIEDADES. (BOE 14/06/2023) 192**

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

VII.6. **RESOLUCIÓN JUS/1457/2023, DE 26 DE ABRIL, POR LA QUE SE CONVOCA EL CONCURSO ORDINARIO NÚM. 316 PARA PROVEER REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES VACANTES. (DOGC 03/05/2023) 192**

VII.6. **RESOLUCIÓ JUS/1457/2023, DE 26 D'ABRIL, PER LA QUAL ES CONVOCA EL CONCURS ORDINARI NÚM. 316 PER PROVEIR REGISTRES DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES VACANTS.(DOGC 03/05/2023) 192**

VII.7. **RESOLUCIÓN JUS/1865/2023, DE 26 DE MAYO, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES NÚM. 316 CONVOCADO POR LA RESOLUCIÓN JUS/1457/2023, DE 26 DE ABRIL. (DOGC 02/06/2023) 193**

VII.7. **RESOLUCIÓ JUS/1865/2023, DE 26 DE MAIG, PER LA QUAL ES RESOL EL CONCURS PER A LA PROVISIÓ DE REGISTRES DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES NÚM. 316 CONVOCAT PER LA RESOLUCIÓ JUS/1457/2023, DE 26**

D'ABRIL. (DOGC 02/06/2023) 193

VIII. ACTIVIDAD DEL DECANATO

Newsletter. Mayo - Junio 2023..... 195

I.

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

Luz Sunyer de la Puente

I.1. RESOLUCIÓN JUS/1376/2023, de 17 de abril, relativa al recurso interpuesto por J. M. G., en nombre y representación de C. de M., SL, contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 2 de Girona con referencia a la solicitud de cancelación de una anotación preventiva de embargo que grava un derecho de usufructo. (DOGC 28/04/2023)

Se trata de un derecho de usufructo constituido en documento privado, posteriormente elevado a público, por un período de tiempo de un año y once meses prorrogable hasta un máximo de seis meses por sucesivos periodos. Este derecho fue objeto de anotación preventiva de embargo a favor de la TGSS. A continuación, se presenta escritura pública de cancelación del derecho de usufructo que fue inscrita en el registro. No se cancela la anotación. Presentadas dos instancias a tal efecto son objeto de calificación negativa por parte del registrador lo que dio pie al recurso que ahora se dirime.

Esgrime la recurrente que constando extinguido el usufructo temporal de la finca debería extinguirse la carga que pesa sobre el mismo; entendiendo que, además, ésta no debería haberse practicado toda vez que en el momento de la traba el usufructo temporal ya estaba extinguido al no haber sido prorrogado.

El registrador mantiene que no puede extinguirse por caducidad al no haber transcurrido el plazo de 4 años (art 86 LH) , que tampoco hay acto expreso del titular de la anotación (la TGSS) solicitando la cancelación, y que la propia TGSS tiene la condición de tercero y no puede verse perjudicada por un acto voluntario del usufructuario.

La Dirección general del derecho y entidades jurídicas **DESESTIMA** el recurso interpuesto considerando, que, si bien la anotación preventiva de embargo no estaba bien practicada al haberse extinguido el derecho de usufructo temporal, no ha sido este tema planteado. Así, la cuestión se centra en si procede o no la cancelación registral de la anotación del embargo a solicitud y voluntad del usufructuario. Aplicándose las normas de cancelación de los asientos registrales debe denegarse dicha posibilidad. Sólo cabe la cancelación de dicho asiento por caducidad (4 años desde la práctica del asiento), por consentimiento del titular del gravamen documentado en el mandamiento administrativo ce la TGSS o por orden judicial.

La DGDyEJ hace un análisis exhaustivo sobre la cancelación del derecho de usufructo. Sobre la base del **art.563.3-3 y 4 CCC** señala que el derecho de usufructo es un derecho real limitado de carácter temporal cuya duración viene fijada en el titulo constitutivo y, en su defecto, se presume vitalicio si está constituido a favor de una persona física o por una duración de 30 años si estuviera constituido a favor de una persona jurídica. Si bien es cierto que el transcurso del plazo no aparece tipificado en el artículo citado como causa de extinción es consustancial a su carácter de derecho real limitado. Entonces, respetando el máximo legal, el plazo de duración del derecho puede estar fijado en el título constitutivo, transcurrido el cual el derecho se extingue. Admite la posibilidad de prórrogas, Éstas pueden operar automáticamente, lo cual implica que el derecho subsiste mientras el titular legitimado para manifestar la oposición a la misma no exprese la voluntad de no prorrogar, o no automática, lo

que implica que el derecho se extingue si el legitimado no manifiesta la voluntad expresa de prorrogar. En ambos casos, la manifestación positiva o negativa tiene una evidente transcendencia registral: En la prórroga automática, la falta de la voluntad negativa determina la presunción de existencia del derecho y su oponibilidad de cara a terceros (**arts. 32 y 34 LH**). En el caso contrario, si la subsistencia del derecho depende de una expresión positiva de la voluntad, no constando está el derecho se presume extinguido.

Finalmente recuerda la DG que la consolidación, a pesar de la dicción del art **561.16-1CCC y 531-1 CCC** NO es causa de extinción general de los derechos reales; solo de los derechos reales limitados. Es más, más que una causa de extinción es una consecuencia de la extinción del derecho real limitado que se produce como consecuencia de la reunión de titularidades entre el propietario y el titular del derecho real limitado consecuencia de la extinción de éste por la razón que sea.

I.1. RESOLUCIÓ JUS/1376/2023, de 17 d'abril, relativa al recurs interposat per J. M. G., en nom i representació de C. de M., SL, contra la nota de qualificació negativa del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 2 de Girona amb referència a la sol·licitud de cancel·lació d'una anotació preventiva d'embargament que grava un dret d'usdefruit. (DOGC 28/04/2023)

Es tracta d'un dret d'usdefruit constituït en document privat, posteriorment elevat a públic, per un període de temps d'un any i onze mesos prorrogable fins a un màxim de sis mesos per períodes successius. Aquest dret va ser objecte d'anotació preventiva d'embargament a favor de la TGSS. A continuació, es presenta escriptura pública de cancel·lació del dret d'usdefruit que va ser inscrita al registre. L'anotació no es cancel·la. Presentades dues instàncies a aquest efecte són objecte de qualificació negativa per part del registrador la qual cosa va donar peu al recurs que ara es dirimeix.

La recurrent esgrimeix que constant extingit l'usdefruit temporal de la finca s'hauria d'extingir la càrrega que pesa sobre aquest; entenent que, a més, aquesta no s'hauria d'haver practicat atès que en el moment de la trava l'usdefruit temporal ja estava extingit en no haver estat prorrogat.

El registrador manté que no es pot extingir per caducitat en no haver transcorregut el termini de 4 anys (art. 86 LH) , que tampoc no hi ha acte exprés del titular de l'anotació (la TGSS) sol·licitant la cancel·lació, i que la pròpia TGSS té la condició de tercer i no es pot veure perjudicada per un acte voluntari de l'usufructuari.

La Direcció General del Dret i entitats jurídiques **DESESTIMA** el recurs interposat considerant que, si bé l'anotació preventiva d'embargament no estava ben practicada en haver-se extingit el dret d'usdefruit temporal, aquest tema no ha estat plantejat. Així, la qüestió se centra en si escau o no la cancel·lació registral de l'anotació de l'embargament a sol·licitud i voluntat de l'usufructuari. Aplicant-se les normes de cancel·lació dels assentaments registrals s'ha de denegar aquesta possibilitat. Només es pot cancel·lar l'assentament per caducitat (4 anys des de la pràctica de l'assentament), per consentiment del titular del gravamen documentat en el ma-

nament administratiu de la TGSS o per ordre judicial.

La DGDiEJ fa una anàlisi exhaustiva sobre la cancel·lació del dret d'usdefruit. Sobre la base de l'art. **563.3-3 i 4 CCC** assenyala que el dret d'usdefruit és un dret real limitat de caràcter temporal la durada del qual ve fixada en el títol constitutiu i, si no, es presumeix vitalici si està constituït a favor d'una persona física o per una durada de 30 anys si estigués constituït a favor d'una persona jurídica. Si bé és cert que el transcurs del termini no apareix tipificat en l'article esmentat com a causa d'extinció és consubstancial al seu caràcter de dret real limitat. Aleshores, respectant el màxim legal, el termini de durada del dret pot estar fixat en el títol constitutiu, transcorregut el qual el dret s'extingeix. Admet la possibilitat de pròrrogues, aquestes poden operar automàticament, la qual cosa implica que el dret subsisteix mentre el titular legitimat per manifestar l'oposició a aquesta no expressi la voluntat de no prorrogar, o no automàtica, cosa que implica que el dret s'extingeix si el legitimat no manifesta la voluntat expressa de prorrogar. En ambdós casos, la manifestació positiva o negativa té una transcendència registral evident: En la pròrroga automàtica, la manca de la voluntat negativa determina la presumpció d'existència del dret i la seva oposabilitat de cara a tercers (**arts. 32 i 34 LH**). En cas contrari, si la subsistència del dret depèn d'una expressió positiva de la voluntat, no constant que el dret es presumeix extingit.

Finalment la DG recorda que la consolidació, malgrat la dicció de l'art. 561.16-1CCC i 531-1 CCC NO és causa d'extinció general dels drets reals; només dels drets reals limitats. Encara més, més que una causa d'extinció és una conseqüència de l'extinció del dret real limitat que es produeix com a conseqüència de la reunió de titularitats entre el propietari i el titular del dret real limitat conseqüència de l'extinció d'aquest per la raó que sigui .

I.2. RESOLUCIÓN JUS/1378/2023, de 13 de abril, relativa al recurso gubernativo interpuesto por el notario de Barcelona Lorenzo P. Valverde García contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 6 que suspende la inscripción de una escritura de manifestación de herencia. (DOGC 28/04/2023)

Este recurso plantea la distinción entre dos figuras: El heredero de confianza y el albacea.

El heredero de confianza es un FIDUCIARIO; recibe una titularidad fiduciaria del patrimonio del testador hasta que se transmitan los bienes a los verdaderos sucesores. Hasta ese momento tienen la consideración de herederos (aunque no lo sean verdaderamente). Tienen la obligación de formar el inventario de los bienes en el plazo de seis meses (**art 424-12.1 CCC**), administrar los bienes como patrimonio separado y resarcirse de los gastos ocasionados. Su finalidad es integrar la confianza recibida con los términos del testamento, pudiendo determinar quiénes son los herederos y legatarios y distribuir los bienes entre ellos. El heredero de confianza se designa para mantener en secreto la voluntad testamentaria. (**art. 424-11 y 13 CCC**).

El albacea no es un fiduciario. Se limita a cumplir la voluntad que consta en el testamento garantizando el mejor cumplimiento de la misma.

Aclarada la distinción, la DG confirma el criterio de la Registradora de la Propiedad que entendió que en el supuesto de hecho presentado había caducado la confianza recibida al haber hecho una disposición a su favor las herederas de confianza. Todo ello de acuerdo con el art 424-15 CCC.

I.2. RESOLUCIÓ JUS/1378/2023, de 13 d'abril, relativa al recurs governatiu interposat pel notari de Barcelona Lorenzo P. Valverde García contra la nota de qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 6 que suspèn la inscripció d'una escriptura de manifestació d'herència. (DOGC 28/04/2023)

Aquest recurs planteja la distinció entre dues figures: L'hereu de confiança i el marmessor.

L'hereu de confiança és un FIDUCIARI; rep una titularitat fiduciària del patrimoni del testador fins que es transmetin els béns als veritables successors. Fins aquell moment tenen la consideració d'hereus (encara que no ho siguin veritablement). Tenen l'obligació de formar l'inventari dels béns en el termini de sis mesos (art 424-12.1 CCC), administrar els béns com a patrimoni separat i rescabalar-se de les despeses ocasionades. La seva finalitat és integrar la confiança rebuda amb els termes del testament, podent determinar qui són els hereus i legataris i distribuir els béns entre ells. L'hereu de confiança es designa per mantenir en secret la voluntat testamentària. (art. 424-11 i 13 CCC).

El marmessor no és un fiduciari. Es limita a complir la voluntat que consta al testament garantint-ne el millor compliment.

Aclarida la distinció, la DG confirma el criteri de la Registradora de la Propietat que va entendre que en el supòsit de fet presentat havia caducat la confiança rebuda en haver fet una disposició a favor seu les hereves de confiança. Tot això d'acord amb l'art 424-15 CCC.

I.3. RESOLUCIÓN JUS/1379/2023, de 27 de febrero, relativa al recurso interpuesto por C. B. V., en nombre y representación de M., SL y G. L., SL, contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Sabadell núm. 5 con referencia a una solicitud de certificación de cargas y cancelación de un derecho de opción. (DOGC 28/04/2023)

Se plantea el recurso a propósito de una cancelación de un derecho de opción con un plazo de duración de un año prorrogable por otro más practicada inicialmente como consecuencia de una petición de certificación de dominio y cargas y rectificado a posteriori el asiento.

En **Res JUS /3654/2009 5 NOV** define el derecho de opción como un derecho real que faculta a su titular (que es el optante o concesionario) a adquirir una cosa con independencia de la voluntad del concedente dentro del plazo señalado (que no podrá exceder de 10 años) y en las condiciones establecidas en el título de constitución. Se puede constituir por cualquier título, gratuito, oneroso, entre vivos

o mortis causa, pero necesariamente debe recogerse en escritura pública y, si recae sobre bienes inmuebles, debe inscribirse en el registro de la propiedad. (art 568-1 y ss CCC).

Se desarrollan tres cuestiones en esta resolución:

El valor de las resoluciones de la DG de Derecho, Entidades Jurídicas (o de la DGSJyFP), que no es equiparable a la jurisprudencia (que complementa y completa el ordenamiento jurídico art. 1CCE). Así, la doctrina que emana de las resoluciones es válida en sí misma sin exigírsele reiteración. Tiene una labor orientadora en las dudas que plantea la aplicación de las normas jurídicas sin ser vinculante.

La coordinación entre la legislación catalana y la legislación registral estatal relativas a la cancelación y extinción del derecho de opción.

Reconoce el centro directivo que existe verdaderamente alguna diferencia en cuanto a la regulación del ejercicio de este derecho en la legislación estatal y la autonómica: así en esta última para que se pueda ejercitar el derecho de opción se requiere el pago o la consignación previa del precio (art 568.12.1 CCC) requisito que no se exige en la española.

Por otro lado, en el título constitutivo de los derechos de adquisición voluntaria tiene que contener el plazo de duración (art 568-6 CCC), extinguiéndose estos derechos, además por las causas generales de extinción de los derechos reales, por su ejercicio o por el vencimiento del plazo de duración (art 568.7-1 CCC).

De la combinación de todos estos artículos resulta que el optante para ejercitar el derecho de opción debe hacerlo dentro del plazo de vigencia del derecho satisfaciendo el precio o contraprestación fijada en el titulo constitutivo.

La cancelación registral del derecho de opción; resulta plenamente aplicable el art 82 LH. Así la regla general seria la necesidad de escritura pública en el que preste el consentimiento de la persona a cuyo favor se practica la inscripción o sentencia judicial. Recoge asimismo una excepción a la necesidad de ese consentimiento para los derechos inscritos que queden extinguidos por ley o cuando dicha extinción resulte de la misma escritura en cuya virtud se practicó la inscripción. El art 174 RH aclara que el mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción puede servir de título para la cancelación si del mismo resulta la extinción del derecho.

Así, en el caso planteado entiende el centro directivo que el derecho se había extinguido por caducidad lo que había quedado suficientemente acreditado en virtud del acta de notificación y posterior acta de manifestaciones acreditando la incomparecencia del optante al otorgamiento de la escritura de venta.

Un supuesto de hecho muy parecido es el que se planteó en la resolución del 5 de noviembre de 2009. En esta última recuerda asimismo que el ejercicio unilateral del derecho de opción debe pactarse expresamente (art 568-6 CCC y 568-13 CCC) Ello no equivale a dejar el ejercicio de la opción supeditada a la voluntad del concedente; si éste se niega a otorgar la escritura el optante podrá acudir a los tribunales.

Resalta también que los plazos para el ejercicio del derecho de opción son de caducidad ya que entran en el supuesto de lo previsto en el art 122 CCC. En consecuencia, transcurrido el plazo fijado convencionalmente el derecho se extingue. Así, su cancelación registral está sujeta al art 82,2 LH y 174 RH sin necesidad de esperar al transcurso del plazo de 5 años que prevé el art 177 RH porque del título que constituye la opción ya resulta la extinción del derecho.

I.3. RESOLUCIÓ JUS/1379/2023, de 27 de febrer, relativa al recurs interposat per C. B. V., en nom i representació de M., SL i G. L., SL, contra la nota de qualificació negativa del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Sabadell núm. 5 amb referència a una sol·licitud de certificació de càrregues i cancel·lació d'un dret d'opció. (DOGC 28/04/2023)

Es planteja el recurs a propòsit d'una cancel·lació d'un dret d'opció amb un termini de durada d'un any prorrogable per un altre més practicada inicialment com a conseqüència d'una petició de certificació de domini i càrregues i rectificat a posteriori l'assentament.

A **Res JUS/3654/2009 5 NOV** defineix el dret d'opció com un dret real que faculta el titular (que és l'optant o concessionari) a adquirir una cosa amb independència de la voluntat del concedent dins del termini assenyalat (que no podrà excedir de 10 anys) i en les condicions establertes al títol de constitució. Es pot constituir per qualsevol títol, gratuït, onerós, entre vius o mortis causa, però necessàriament s'ha de recollir en escriptura pública i, si recau sobre béns immobles, s'ha d'inscriure al registre de la propietat. (art 568-1 i seg. CCC).

Es desenvolupen tres qüestions en aquesta resolució:

El valor de les resolucions de la DG de Dret, Entitats Jurídiques (o de la DGSJiFP), que no és equiparable a la jurisprudència (que complementa i completa l'ordenament jurídic art. 1CCE). Així, la doctrina que emana de les resolucions és vàlida en si mateixa sense que se li exigeixi reiteració. Té una tasca orientadora en els dubtes que planteja l'aplicació de les normes jurídiques sense ser vinculant.

La coordinació entre la legislació catalana i la legislació registral estatal relatives a la cancel·lació i l'extinció del dret d'opció.

El centre directiu reconeix que hi ha veritablement alguna diferència quant a la regulació de l'exercici d'aquest dret a la legislació estatal i l'autonòmica: així en aquesta última perquè es pugui exercitar el dret d'opció es requereix el pagament o la consignació prèvia del preu (art 568.12.1 CCC) requisit que no s'exigeix a l'espanyola.

D'altra banda, en el títol constitutiu dels dret d'adquisició voluntària ha de contenir el termini de durada (art 568-6 CCC), aquests drets s'extingeixen, a més per les causes generals d'extinció dels drets reals, pel seu exercici o per el venciment del termini de durada (art 568.7-1 CCC).

De la combinació de tots aquests articles resulta que l'optant per exercitar

el dret d'opció ho ha de fer dins del termini de vigència del dret satisfent el preu o contraprestació fixada al títol constitutiu.

La cancel·lació registral del dret d'opció; és plenament aplicable l'art 82 LH. Així la regla general seria la necessitat d'escriptura pública en què presti el consentiment de la persona a favor de la qual es practica la inscripció o sentència judicial. Recull així mateix una excepció a la necessitat d'aquest consentiment per als drets inscrits que quedin extingits per llei o quan aquesta extinció resulti de la mateixa escriptura en virtut de la qual es va practicar la inscripció. L'art 174 RH aclareix que el mateix títol en virtut del qual es va practicar la inscripció pot servir de títol per a la cancel·lació si en resulta l'extinció del dret.

Així, en el cas plantejat el centre directiu entén que el dret s'havia extingit per caducitat el que havia quedat prou acreditat en virtut de l'acta de notificació i posterior acta de manifestacions acreditant la incompareixença de l'optant a l'atorgament de l'escriptura de venda.

Un supòsit de fet molt semblant és el que es va plantejar a la resolució del 5 de novembre de 2009. En aquesta darrera recorda així mateix que l'exercici unilateral del dret d'opció s'ha de pactar expressament (art 568-6 CCC i 568-13 CCC) no equival a deixar l'exercici de l'opció supeditada a la voluntat del concedent; si aquest es nega a atorgar l'escriptura, l'optant podrà acudir als tribunals.

Ressalta també que els terminis per a l'exercici del dret d'opció són de caducitat ja que entren en el supòsit del que preveu l'art. 122 CCC. Per tant, transcorregut el termini fixat convencionalment el dret s'extingeix. Així, la cancel·lació registral està subjecta a l'art 82,2 LH i 174 RH sense necessitat d'esperar al transcurs del termini de 5 anys que preveu l'art 177 RH perquè del títol que constitueix l'opció ja resulta l'extinció del dret.

I.4. RESOLUCIÓN JUS/1562/2023, de 5 de mayo, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por la notaria Carlota Royes Perdrix contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 22 que suspende la inscripción de división material de un elemento privativo de una finca en régimen de propiedad horizontal.

En síntesis el recurso se centra en dirimir la discrepancia existente entre la registradora, que considera que la división de un elemento privativo en varios resultantes (en el caso de la resolución en trece entidades) es una modificación del título constitutivo y por ende para llevar a cabo la operación se exige mayoría cualificada y la notario que sostiene que no implica modificación del título constitutivo y por consecuencia basta la mayoría simple.

La DGDEJ confirma la nota de calificación estructurando la resolución en dos aspectos fundamentales; la naturaleza de la división de un elemento privativo y cómo se efectúa el cómputo de los quórums establecidos en la ley.

Conviene destacar, en primer lugar y como hecho relevante, que el edificio en cuestión fue objeto de división horizontal el 24 de agosto de 1964 dando lugar a

una situación absolutamente anómala, cual es que dos entidades de un edificio en régimen de división horizontal contengan trece viviendas. Esto es, que cada una de las entidades o elementos privativos recogen viviendas en régimen de independencia funcional (que no jurídica) y que usan los elementos comunes para comunicarse interiormente. Así, lo que pretende la propietaria titular de la entidad es desvincular las trece viviendas de manera que además de independencia funcional la tenga jurídica; cada entidad tenga su coeficiente de participación, facultad de disponer libremente con independencia de los demás propietarios etc.

En cuanto a la normativa aplicable para la resolución del recurso, de conformidad con lo establecido en la DT6-1 Ley 572006 10 de mayo y la DF única apartado 2 de la Ley 5/2015, 13 de mayo relativa a los derechos reales resulta la aplicación imperativa de la normativa hoy vigente con independencia de la fecha de constitución en régimen de propiedad horizontal del edificio.

De acuerdo con el art 553.10-2 CCC no se precisa acuerdo de la junta de propietarios para agrupar, dividir, segregar o agregar elementos privativos o desvinculaciones de anejos siempre que los estatutos así lo prevean. En este caso no había estatutos; así, dada su constitución bajo la Ley 49/1960 de 21 julio de propiedad horizontal, debe adoptarse un acuerdo de junta que autorice la división, el cual se acompaña. Plantea el centro directivo, que en la medida en que las entidades ya existían (si bien no correctamente descritas) desde la constitución de la propiedad horizontal y dado que no se ve afectado el derecho de ningún copropietario debe prevalecer el criterio de acuerdo dirigido a adaptar la propiedad a la normativa actual y por ende no necesitado de las mayorías cualificadas.

Estas mayorías no se cumplen en el supuesto de hecho planteado. De acuerdo con el art 553-25-CCC se requeriría el acuerdo de la mayoría simple de los propietarios que participen en la reunión y que representen a su vez la mayoría simple del total de las cuotas de participación. Hay que tener presente que no tienen derecho de voto los propietarios que no estén al corriente en los gastos de comunidad (art. 553.24 CCC). En la certificación del acuerdo de Junta que se acompaña a la escritura no resulta que uno de los copropietarios compareciera o presencial o representada debidamente y, para mayor abundamiento, en el caso de asistir no podía computarse su voto por adeudar a la comunidad siete mil euros sin que dicha cantidad constara tampoco consignada. Por ese motivo resuelve la DG desestimando el recurso y confirmando la nota de la registradora.

Terminar resaltando que un principio inspirador en materia de propiedad horizontal característico del derecho catalán es la limitación de los casos de unanimidad a casos muy concretos y previstos por la ley, tal y como ya se ha puesto de manifiesto en la exposición de motivos de la **ley 5/2015 13 de mayo** "(Se han simplificado las mayorías requeridas, que ahora se reducen a las siguientes: el régimen general, que es el de la mayoría simple de propietarios y cuotas, de modo que se recupera el equilibrio de dobles mayorías que se había perdido en la norma anterior; los regímenes particulares de la mayoría cualificada de cuatro quintas partes de propietarios y cuotas, y, finalmente, la exigencia de unanimidad, que se limita a los supuestos estrictamente necesarios) " y así lo confirma el centro directivo en otras resoluciones como en la RESOLUCIÓN JUS/3358/2021, de 9 de noviembre.

I.4. RESOLUCIÓ JUS/1562/2023, de 5 de maig, dictada en el recurs governatiu interposat per la notària Carlota Royes Perdrix contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 22 que suspèn la inscripció de divisió material d'un element privatiu d'una finca en règim de propietat horitzontal.

En síntesi, el recurs es centra a dirimir la discrepància existent entre la registradora, que considera que la divisió d'un element privatiu en diversos resultants (en el cas de la resolució en tretze entitats) és una modificació del títol constitutiu i per tant per treure a cap operació s'exigeix majoria qualificada i la notari que sosté que no implica modificació del títol constitutiu i per conseqüència n'hi ha prou amb la majoria simple.

La DGDEJ confirma la nota de qualificació estructurant la resolució en dos aspectes fonamentals; la naturalesa de la divisió d'un element privatiu i com s'efectua el còmput dels quòrums establerts a la llei.

Convé destacar, en primer lloc i com a fet rellevant, que l'edifici en qüestió va ser objecte de divisió horitzontal el 24 d'agost de 1964 i va donar lloc a una situació absolutament anòmala, que és que dues entitats d'un edifici en règim de divisió horitzontal continguin tretze habitatges. Això és, que cadascuna de les entitats o elements privatius recullen habitatges en règim d'independència funcional (que no jurídica) i que utilitzen els elements comuns per comunicar-se interiorment. Així, el que pretenia la propietària titular de l'entitat és desvincular els tretze habitatges de manera que, a més d'independència funcional, la tingui jurídica; cada entitat tingui el seu coeficient de participació, facultat de disposar lliurement amb independència dels altres propietaris, etc.

Quant a la normativa aplicable per a la resolució del recurs, de conformitat amb el que estableix la DT6-1 Llei 572006 10 de maig i la DF única apartat 2 de la Llei 5/2015, 13 de maig relativa als drets reals resulta la aplicació imperativa de la normativa avui vigent amb independència de la data de constitució en règim de propietat horitzontal de l'edifici.

D'acord amb l'art 553.10-2 CCC no cal acord de la junta de propietaris per agrupar, dividir, segregar o agregar elements privatius o desvinculacions d'annexos sempre que els estatuts així ho prevegin. En aquest cas no hi havia estatuts; així, atesa la seva constitució sota la Llei 49/1960 de 21 de juliol de propietat horitzontal, s'ha d'adoptar un acord de junta que autoritzi la divisió, el qual s'acompanya. Planteja el centre directiu, que en la mesura que les entitats ja existien (si bé no correctament descrites) des de la constitució de la propietat horitzontal i atès que no es veu afectat el dret de cap copropietari, ha de prevaler el criteri d'acord dirigit a adaptar la propietat a la normativa actual i per tant no necessitat de les majories qualificades.

Aquestes majories no es compleixen en el supòsit fet plantejat. D'acord amb l'art 553-25-CCC es requeriria l'acord de la majoria simple dels propietaris que participin a la reunió i que representin alhora la majoria simple del total de les quotes de participació. Cal tenir present que no tenen dret de vot els propietaris que no estiguin al corrent de les despeses de comunitat (art. 553.24 CCC). En la certificació

de l'acord de Junta que s'acompanya a l'escriptura no resulta que un dels copropietaris comparegués o presencial o representada degudament i, a més a més, en cas d'assistir-hi no podia computar-se el vot per deure a la comunitat set mil euros sense que aquesta quantitat constés tampoc consignada. Per això resol la DG desestimant el recurs i confirmant la nota de la registradora.

Acabar ressaltant que un principi inspirador en matèria de propietat horitzontal característic del dret català és la limitació dels casos d'unanimitat a casos molt concrets i previstos per la llei, tal com ja s'ha posat de manifest a l'exposició de motius de la llei 5/2015 13 de maig "(S'han simplificat les majories requerides, que ara es redueixen a les següents: el règim general, que és el de la majoria simple de propietaris i quotes, de manera que es recupera l'equilibri de dobles majories que s'havia perdut a la norma anterior: els règims particulars de la majoria qualificada de quatre cinquenes parts de propietaris i quotes, i, finalment, l'exigència d'unanimitat, que es limita als supòsits estrictament necessaris) " i així ho confirma el centre directiu en altres resolucions com a la RESOLUCIÓ JUS/3358/2021, de 9 de novembre.

II.

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

María Tenza Llorente

II.1. SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTIFICA DE CATALUÑA. SALA CIVIL Y PENAL.

SUCESIONES: FORMALIDADES DE LOS TESTAMENTOS: INSTITUCIÓN DE HEREDERO

La STSJ de 13.2.2023 interpreta que una disposición específica a favor de los demandantes efectuada por un testamento ológrafo no equivale a institución de herederos, declarando por lo tanto nulo el testamento de conformidad con el artículo 423-1 del Libro IV, si bien se considera que tiene el valor de codicilo que debe ser respetado por los herederos abintestato (Artículo 422-6.1 del Libro IV).

III.

RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

Basilio Javier Aguirre Fernández
Pedro Ávila Navarro

III.A. BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ

III.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023).

Registro de Mérida nº 1.

PARCELACIÓN DE FINCAS: LICENCIA.

Se analiza la forma de acreditar el carácter de finca urbana a efectos registrales y se confirma la necesidad de licencia para cualquier acto parcelatorio.

Como señala la reciente Resolución de 10 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, con cita de la Resolución de este Centro Directivo de 17 de abril de 2017 es difícil, ciertamente, diferenciar lo rústico de lo urbano cuando las leyes civiles, agrarias, fiscales y urbanísticas adoptan distintos criterios no siempre compartidos por doctrina y jurisprudencia (cfr., en la actualidad, el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. Atendiendo a la regulación del artículo 16.2 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 al esquema estatal de distribución de competencias, la citada Resolución de 10 de enero de 2023 interpreta que el legislador estatal impone que, con carácter básico, se prohíba cualquier fraccionamiento contrario a la normativa agraria en el suelo definido como rural, incluso cuando se prevea o permita su paso a la situación de suelo urbanizado (suelo urbanizable), siempre y cuando no se considere sometido al régimen de una actuación de urbanización. Por lo que dependerá de la respectiva legislación autonómica, y en concreto de su regulación del suelo urbanizable, determinar en qué supuestos éste debe considerarse sometido al cumplimiento de la normativa agraria sobre unidades mínimas de cultivo.

No debe identificarse la naturaleza de la finca a la que se refiere la legislación hipotecaria con su clasificación urbanística, pues en ningún momento se impone la constancia de ésta última y su acreditación, salvo que resulte obligado para la aplicación de una determinada norma. Ello no quiere decir que el registrador, en su función calificadora, no pueda apoyarse en la dicha clasificación en orden a rectificar la descripción registral de la finca, como un elemento más que le ayudará a valorar objetivamente si la finca puede describirse como rústica o como urbana, desde el punto de vista civil.

El recurrente considera que la certificación catastral y los documentos de planeamiento incorporados son suficientes para determinar la naturaleza urbana de la finca, criterio que hemos de compartir en el presente caso. Si consideramos acreditada la correspondencia de la finca registral con las parcelas resultantes descritas en la escritura, lo que no se ha cuestionado en la nota, e identificadas las parcelas catastrales en el plano del documento de planeamiento, resulta que el área en cuestión tiene la clasificación urbanística de suelo urbanizable y según la cartografía catastral corresponde a un ámbito urbanizado denominado "Urbanización (...)" con calles y numerosas parcelas edificadas con viviendas, describiéndose las parcelas en cuestión, según la certificación catastral, como suelo urbano sin edificar. Existen, por tanto, elementos objetivos para hacer constar la naturaleza urbana de las fincas en

la descripción registral.

El segundo de los defectos planteados por la registradora se refiere a no acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia municipal de segregación o declaración de su innecesariedad. En el presente caso se manifiesta en la escritura que no se considera necesaria la licencia de segregación, pues se entiende concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación. A este respecto señala que el referido proyecto de parcelación, título que justificaría la legalidad urbanística de las segregaciones, no ha sido presentado a inscripción. En el caso de este expediente, únicamente se aportan documentos de planeamiento y ordenación del ámbito en el que se incluyen las parcelas, pero no resulta acreditada la licencia ni la declaración de innecesariedad o el acto administrativo firme aprobatorio de la reparcelación. Por lo que el defecto debe ser confirmado.

III.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023).

Registro de Gandía nº 2.

HIPOTECA: CANCELACIÓN Y EXPRESIÓN DE LA CAUSA.

Se recuerda la necesidad de expresar con claridad la causa de modificación o extinción de derechos inscritos.

Este Centro Directivo se ha referido a la cuestión planteada respecto de la necesaria expresión de la causa de los negocios jurídicos de forma directa o indirecta en un buen número de ocasiones, por lo que procede traer a la presente la doctrina elaborada al respecto. La expresión de la causa de la cancelación es presupuesto obligado para la calificación registral, pues obviamente no son los mismos requisitos que se exigen, por ejemplo, para la extinción de un derecho real limitado por redención, para la extinción por pago, si del crédito hipotecario se trata, o para la extinción por condonación; no son las mismas la capacidad o las autorizaciones exigidas para un acto de extinción que implique una enajenación a título gratuito o para una renuncia (cfr. artículos 99 de la Ley Hipotecaria y 178.1 de su Reglamento), que para el que implique una enajenación a título oneroso (cfr. por ejemplo los artículos 166 y 261 del Código Civil). Y también de la causa o razón de la cancelación dependerá que sean unos u otros los asientos procedentes (cfr. por ejemplo artículo 240 del Reglamento Hipotecario).

De una parte, de la escritura de fecha 7 de junio de 2022 ante el notario don Miguel Vila Castellar, protocolo 653, de "renuncia a cobros por cesión de créditos y nueva cesión de parte de los mismos", de su parte expositiva, sin comparecer el acreedor titular registral de la hipoteca, parece deducirse, que se han cedido parte del crédito hipotecario (no se hace referencia al pago correspondiente al año 2030). Ciertamente en esta escritura de protocolo 653 hay una expresa referencia a la inmediata escritura de cancelación, número de protocolo 654, en la que el titular registral de la hipoteca procede a su cancelación, y se manifiesta "...a los efectos oportunos que se cancela la hipoteca sin carta de pago por tratarse de una renuncia abdicativa a dicha hipoteca, como consecuencia de la escritura de renuncia antes reseñada." Sin embargo, en el presente expediente las diversas manifestaciones contenidas en

ambas escrituras son en cierta medida contradictorias.

III.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023).

Registro de Bilbao nº 3.

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

No puede anotarse un embargo si la finca aparece inscrita a nombre de persona distinta de aquella contra la que se ha seguido el procedimiento.

Como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Conviene recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las exigencias del principio de tracto sucesivo confirman la postura de la registradora toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra los titulares registrales, sin que pudiera alegarse en contra la limitación del ámbito calificador respecto de los mandamientos judiciales, pues, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido en manera alguna.

III.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023).

Registro de Marbella nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: LÍMITES DE LA CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.

No corresponde al registrador revisar el cumplimiento de los presupuestos previstos en el art. 170 LGT para acordar la prohibición de enajenar.

Procede la estimación del recurso pues el registrador de la Propiedad, en el ejercicio de su competencia de calificación del documento administrativo presentado a despacho, no puede entrar a revisar la decisión de fondo que ha sido adoptada por el órgano de la Administración. Para llegar esta conclusión es preciso analizar el contenido del artículo 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria en relación con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el artículo 99 de su Reglamento.

Es cierto que del artículo 170.6 transcrito resulta que el mandamiento que ordene la anotación preventiva de prohibición de disponer debe resultar la justificación de la adopción de la medida con detalle de la relación de control sobre la sociedad. Pero de aquí no se sigue que el registrador deba o pueda revisar la cuestión de si existe o no la relación de control, cuestión cuyo conocimiento recae exclusivamente

en la Administración. Así lo demuestra, como expresamente recoge el precepto, que la cuestión deba discutirse ante el órgano competente mediante el oportuno recurso. Del mismo modo y como también afirma el precepto, es ante la misma Administración ante la que hay que formular la solicitud de levantamiento de la medida preventiva y ante la que se podrá recurrir, en su caso, si existe resolución desestimatoria de la solicitud. En definitiva, la cuestión de si existe o no situación de control total o parcial, directa o indirecta, se ventila ante la Administración Tributaria y no en el procedimiento registral que limita su intervención en los términos señalados.

III.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023).

Registro de Orihuela nº 2.

COMUNIDAD DE BIENNES: PACTOS INSCRIBIBLES.

Partiendo de la teoría del *numerus apertus*, se analiza la inscribibilidad de diversos pactos en una comunidad de bienes.

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el presente caso, si bien es cierto que, de los múltiples pactos formalizados y cuyo acceso al Registro se pretende, el registrador, aunque suspende la inscripción de todos, únicamente hace referencia específica en su nota a dos de ellos, la motivación ha sido suficientemente expresiva de la razón que justifica su negativa a la inscripción, de modo que el recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra el contenido del escrito de impugnación.

Con base en el criterio de numerus apertus que rige en nuestro ordenamiento, se permite no sólo la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de transcendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.o de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos (cfr. artículos 392, 467, 470, 523, 594 y 1648.2.o del Código Civil) y, por ejemplo, sujetarlos a condición, término o modo (cfr. artículos 11, 23 y 37 de la Ley Hipotecaria). Por otra parte, respecto de los derechos reales típicos, y singularmente de los de goce, la autonomía de la voluntad ha ido más bien encaminada a perfilar determinadas características del paradigma legal. Concretamente, respecto de la comunidad de bienes, según el artículo 392 del Código Civil, «hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título».

De este modo, resulta indubitado el carácter real de las normas convencionales contenidas en la escritura que rigen el modo de proceder en su día a la

disolución de la comunidad creada, ya mediante una división material predeterminada, ya mediante la enajenación de la totalidad de la finca, así como el pacto de proindivisión durante el plazo máximo de diez años (cfr. artículo 400 del Código Civil) y demás reglas contenidas en los apartados a) a g) de la estipulación cuarta de la escritura y transcritas en el apartado «Hechos», pues no sólo las interesadas han atribuido expresamente a tales pactos eficacia real, sino que, adicionalmente, como ya afirmó este Centro Directivo en Resolución de 1 de abril de 1981, a propósito de unos acuerdos de futura extinción de comunidad con adjudicación de partes materiales de la finca pro indiviso, tales pactos ofrecen «una naturaleza real en cuanto que: a) sujeto activo de la titularidad real lo es cada condueño, en tanto que sujetos pasivos son los restantes copropietarios que lo sean al tiempo de realizarse la disolución de la comunidad, los cuales se encuentran obligados como tales copropietarios y no por el vínculo personal; b) el derecho a que la división material se lleve a cabo en la forma pactada recae directamente sobre la finca, sobre la cuota intelectual y sobre una parte de finca físicamente determinada en el pacto; c) produce una mutación jurídica-real inmobiliaria al modalizar el alcance de la cuota y excluir los procedimientos de disolución de comunidad, a excepción del pactado, todo lo cual trae como consecuencia que el titular del derecho pueda exigir *erga omnes* que se le adjudique precisamente esa determinada porción de finca, y que este derecho sea exigible en perjuicio de terceros».

El referido pacto está sujeto a un plazo máximo de duración de diez años fijado por las partes y concordante con el máximo legal previsto en el artículo 400 del Código Civil, cumpliéndose con ello las exigencias del principio de especialidad e impidiendo que dicho acuerdo opere de facto como una suerte de carga real sobre la finca de duración indefinida. Es doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que, habida cuenta de los requisitos legales que determinan la consideración de una cosa como objeto jurídico independiente (cfr., artículo 333 del Código Civil), del propio concepto legal de propiedad (cfr., artículo 348 del Código Civil), de la sujeción al régimen de mayorías en lo relativo al uso de la cosa común (artículo 398 del Código Civil), y de la prohibición del pacto de indivisión por más de diez años (artículo 400 del Código Civil), la compatibilidad entre la persistencia de una comunidad sobre el todo y la atribución a cada propietario de un derecho permanente de uso exclusivo sobre una parte suficientemente determinada de aquél, exige que estas partes carezcan de la autonomía física y económica que les impida ser reputados como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí, pues, en otro caso (como es el ahora debatido, en que las porciones de uso exclusivo delimitadas por sus linderos y superficie –cfr., artículo 9 de la Ley Hipotecaria–, son en principio susceptibles de constituir físicamente fincas absolutamente independientes entre sí, si se satisfacen las exigencias legales de índole urbanística o agraria), aquélla atribución implicará una verdadera división, cualquiera que sea la denominación elegida o el mecanismo jurídico bajo el que pretende encubrirse.

En la medida en que el pacto no pretende tener efectos de presente, tampoco debe exigirse ya la individualización jurídica de las fincas previa la licencia de división o segregación correspondiente. En el presente caso se estipula lo siguiente: «todos los propietarios pactan expresamente que el propietario de cualquiera de las cuotas indivisas de la finca podrá por su sola voluntad y sin necesidad del consen-

timiento de los titulares de las restantes cuotas, proceder a declarar cualquier tipo de obra nueva sobre la finca, en construcción o terminada, pero siempre y cuando se especifique que dicha edificación se encuentra sobre la porción de terreno que le correspondería en el caso de división material y horizontal de la finca y disolución de copropiedad». Dicho pacto atribuye, de forma indirecta, a cada copropietario una facultad de uso y disfrute inmediato sobre una porción concreta de terreno que puede servir de soporte a actuaciones de parcelación encubierta y que deben ponerse en conocimiento de la Administración competente a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Distinta suerte, por el contrario, ha de seguir la estipulación por la que las comuneras hacen constar la circunstancia de haber sido sufragada por una sola de ellas y su marido la construcción existente sobre la finca y «la opción pactada de que los edificantes en suelo parcialmente ajeno procederán a abonar el valor de la porción de terreno sobre el que existe la edificación, esto es, la anteriormente descrita como 3) ya que la misma se encuentra totalmente cercada del resto por muros, esto es, está parcelada pero descrita dicha parcelación y que la misma no tiene un destino rústico o agrícola». El pacto en cuestión se refiere a una obra o construcción que, tal y como se ha expuesto, no se encuentra declarada ni inscrita. De este modo, toda manifestación al respecto no forma parte de la descripción de una finca –letra a) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria–, sino que presupone un derecho a edificar que, como tal, debe ser debidamente declarado, constituido e inscrito separadamente. En el presente caso, no constando inscrita la obra nueva existente sobre la finca ni habiéndose presentado al Registro de la Propiedad el título declarativo de la misma, es claro que procede denegar toda mención registral a la misma en el folio de la finca sobre la que se encuentra enclavada, sin que resulte ahora procedente entrar en el análisis concreto de la formulación y términos del pacto en cuestión en tanto la obra no sea declarada.

III.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023).

Registro de Logroño nº 2.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Se recuerda el procedimiento y requisitos para la rectificación de los asientos registrales.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no puede ser tenido en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida. (vid., entre otras muchas, la Resolución de 22 de noviembre de 2021).

La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

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

III.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023).

Registro de Ponferrada nº 2.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: PRECISIÓN EN EL TÍTULO INSCRIBIBLE.

Concurriendo los titulares del pleno dominio de la finca, ha de entenderse que lo que se vende es el pleno dominio de la participación indicada.

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. A la vista del expediente del recurso, en especial el contenido del escrito de impugnación en el que el recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, este Centro Directivo entiende que procede resolver sobre el fondo de la cuestión, y estimar el recurso interpuesto por las razones que a continuación se expondrán.

Respecto de la cuestión de fondo planteada, es indudable que, habida cuenta de los términos literales de la escritura calificada, y del hecho de que la venta se otorga por los dos interesados que agotan la plena titularidad del único bien objeto de aquella, el objeto de dicha venta no es sino el pleno dominio de la participación indivisa que se especifica (cfr. artículos 1281 y 1283 del Código Civil). Por ello, la calificación impugnada no puede ser mantenida.

III.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023).

Registro de Arganda del Rey nº 1.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Se recuerda el procedimiento y requisitos para la rectificación de los asientos registrales.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

En el supuesto concreto, la inscripción proviene de una resolución judicial que no admite rectificación del asiento que ha causado sin que intervengan todos los interesados en el procedimiento u otra resolución judicial que lo determine.

III.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023).

Registro de Madrid nº 53.

HERENCIA: SUPUESTOS DE LOS ARTS. 841 Y SIGUIENTES DEL CC.

Se recuerda el régimen aplicable a las particiones hereditarias realizadas por contador partidor en los términos previstos en los arts. 841 del CC.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. «Vistos») que, siendo practicada la partición por el contador-partidor, no es necesaria la intervención de todos los legitimarios. En la calificación no se afirma lo contrario, pues el único defecto señalado es la falta de cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 841 y siguientes del Código Civil.

Ha puesto de relieve este Centro Directivo que para que la partición del contador se sujete a lo establecido en los artículo 841 y siguientes es preciso que la autorización del testador se refiera a dicho precepto legal, ya sea invocándolo expresamente o bien refiriéndola al supuesto en él previsto, con sus propias palabras o con otras cualesquiera con sentido equivalente, aunque técnicamente sean impropias o incorrectas, o simplemente de significado distinto si por su sentido resulta indudable la intención del testador de conferir una autorización que encaje con el supuesto del citado artículo 841. En el supuesto de este expediente, según el sentido de las

cláusulas expuestas del testamento, debe concluirse que el testador atribuye la facultad para el pago de la legítima en metálico conforme a las previsiones de dicha regulación legal.

Ante la regla general, el artículo 841 del Código Civil supone una importante excepción, ya que permite, si así lo establece expresamente el testador, a uno o algunos de los descendientes, o al contador-partidor, en lugar de pagar la legitima de los demás legitimarios con bienes de la herencia, como es ordinariamente obligatorio, conmutar su cuota por un caudal que se pagará en efectivo metálico. La doctrina y la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de octubre de 2012 han admitido que el pago de la legítima se haga con metálico extrahereditario porque la finalidad de salvaguarda de la intangibilidad material de la legítima y de la seguridad respecto del pago efectivo de la misma viene también reforzada desde la perspectiva conceptual que presenta el pago en metálico de la legítima de los descendientes conforme al marco establecido en los artículos 841 y siguientes del Código Civil.

La configuración legal de la legítima en este caso impide la infracción del artículo 841 del Código Civil, porque es la propia ley la que produce el cambio de naturaleza de la posición del legitimario en la herencia. Resulta claro de la jurisprudencia que tal transformación de la naturaleza de la legítima sólo puede producirse cuando tenga un apoyo legal. En este caso se produce por la aplicación del artículo 841 del Código Civil.

Sentado que esta partición está sujeta a las reglas establecidas en los artículos 841 y siguientes del Código Civil, resulta necesario que, conforme lo previsto por el artículo 843, salvo confirmación expresa de todos los hijos o descendientes, la partición así hecha requerirá aprobación por el letrado de Administración de Justicia o notario –tras la reforma operada por la Ley 15/2015, de 2 de julio–. En consecuencia, no cabe la inscripción sino hasta que los legitimarios presten su consentimiento o en su caso se apruebe por el notario o letrado de Administración de Justicia la partición.

III.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023).

Registro de Cartagena nº 4.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NOTIFICACIÓN Y APLICACIÓN DEL ART. 671 LEC.

Se recuerda el régimen aplicable a las notificaciones y requerimientos en el procedimiento de ejecución hipotecaria, relegando la edictal a un ámbito excepcional. También se analiza la aplicación del art. 671 LEC.

En relación con el primero de los defectos, y en cuanto alcance de la actuación del registrador en materia de requerimiento y notificaciones, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria determina los extremos a que se extiende la calificación registral en relación con las inscripciones y cancelaciones derivadas de los procesos de ejecución hipotecaria. Entre ellos está que haya sido demandado y requerido de pago el deudor, el hipotecante no deudor y el tercer poseedor que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el

procedimiento, en el domicilio que resulte vigente en el Registro (artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Uno de los requisitos que establece el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para que pueda utilizarse el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, es el de que en la escritura de constitución de hipoteca se haga constar un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y las notificaciones.

El artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil regula específicamente la forma en que debe efectuarse el requerimiento en el caso de ejecución hipotecaria. Parece pues evidente que la notificación y requerimiento de pago al deudor ha de realizarse, en primer lugar, en el domicilio que aparezca vigente según el Registro. La notificación mediante edictos fue considerada por nuestro Tribunal Constitucional como un mecanismo excepcional al que sólo cabe recurrir cuando se hubieran agotado todas las posibilidades de notificación personal. Tratándose del requerimiento judicial, si la notificación se realiza fuera del domicilio señalado en el Registro, que en principio debe reflejar el consignado en la escritura, procede, como se ha dicho, que por la oficina judicial se realicen las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, habilitándose en último extremo la notificación por edictos.

En el presente caso, el decreto de adjudicación se limita a afirmar que «el deudor fue requerido judicialmente», sin hacer ninguna aclaración de si dicho requerimiento se efectuó en el domicilio que a tal efecto consta en la inscripción de hipoteca, o en cualquiera de las demás formas previstas en la Ley Rituaria. Dada la trascendencia que la forma de practicar las notificaciones y requerimientos tiene respecto de la tutela de los derechos fundamentales de los ejecutados, es preciso que, para que el registrador pueda llevar a cabo la esencial función control de legalidad que le encomiendan los artículos 18 y 132 de la Ley Hipotecaria, las resoluciones judiciales especifiquen con suficiente detalle el lugar y la forma en que dicha comunicación se ha realizado.

El segundo de los defectos objeto de recurso se centra en el correcto cumplimiento de las normas que regulan la adjudicación de la finca hipotecada al acreedor ejecutante cuando no han concurrido postores a la subasta, normas que se encuentran recogidas en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En relación con esta cuestión se ha pronunciado la Sentencia número 866/2021, de 15 de diciembre, de la Sala Primera del Tribunal Supremo, a la que debe ajustar su doctrina este Centro Directivo. Sin embargo, en el presente caso la registradora no está proponiendo una determinada interpretación del artículo 671 de la Ley procesal, sino que está denunciando directamente su incumplimiento. El decreto objeto de calificación señala en su antecedente de hecho segundo que, ante la inexistencia de postores en la subasta, se le concedió al acreedor ejecutante «el plazo de veinte días para que, si le convenía, solicitase su adjudicación por cantidad igual o superior al valor de tasación o por lo que se le adeuda por todos los conceptos, lo cual ha solicitado». Teniendo en cuenta que la finca ejecutada se describe como vivienda unifamiliar, y que del decreto no resulta si es o no la vivienda habitual de los ejecutados, parece razonable exigir la oportuna aclaración al respecto para poder determinar si la adjudicación se ha realizado respetando las normas legales que en aquel momento se encontraban vigentes.

III.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023).

Registro de Astorga.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.

Se analizan los requisitos exigibles para la inmatriculación por vía del 205 de a LH.

El primer defecto expresado en la nota de calificación, tal como consta redactado, y en la medida en que sólo alude a la diferencia entre la «superficie» expresada en las certificaciones catastrales antiguas y la «superficie gráfica» que se expresa en las actualizadas, pero no a la existencia de divergencias geométricas que alteren la identidad de la parcela, ha de ser revocado, sin perjuicio de que en una ulterior calificación pudiera la registradora comprobar y expresar, si fuera el caso, (como por ejemplo sí ocurre en la parcela 166 del polígono 23) que se hubiera producido una hipotética alteración sobrevenida de la geometría del inmueble, pues dicha geometría es la que define la identidad del inmueble mismo y por tanto, la superficie realmente comprendida en su interior.

En cambio, el segundo defecto señalado en la nota de calificación sí ha de ser confirmado, pues, aunque la escritura de adjudicación de fincas sea un título potencialmente inmatriculador, no lo es por sí solo, si no cumple los requisitos del artículo 205 o del artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

III.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

Registro de Eivissa nº 4.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

En el recurso gubernativo no se puede revisar la validez de una inscripción ya practicada.

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 la de rectificar asientos ya practicados, cuestión extraña al recurso, puesto que los asientos, una vez practicados, están bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, y no pueden rectificarse sin consentimiento del titular registral, o sin sentencia recaída en juicio en el que el titular registral haya sido demandado. Todo ello, no es sino consecuencia del principio registral recogido en el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, según el cual los asientos del Registro de la Propiedad se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales y su rectificación solo puede realizarse por los medios regulados en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Por otro lado y en el seno de la regulación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es doctrina reiterada de este Centro Directivo, aquella por la cual

el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación.

III.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

Registro de Ibi.

AGUAS: INSCRIPCIÓN DE AGUAS PRIVADAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Se examina el régimen de inscripción de aguas privadas en el Registro de la Propiedad.

Como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 18 de julio de 2018, la legislación hipotecaria relativa a las aguas, al tomar en consideración la coexistencia de aguas públicas y privadas, ha regulado tanto la inscripción de las concesiones administrativas de las primeras, de las que deriva un derecho de aprovechamiento que es lo que en realidad se inscribe, como la inscripción de la propiedad privada del agua, contemplada en el doble aspecto de un bien inmueble en sí misma (artículo 334.8.o del Código Civil) y de un bien vinculado a otros inmuebles, normalmente fincas rústicas.

Esta propiedad privada o aprovechamientos de aguas privadas existentes al entrar en vigor dicha ley podrán ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, tanto si ya había tenido acceso al Registro antes de dicha vigencia como si se pretendiera inmatricularla. Así lo reconoce la Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional número 227/1988, de 29 de noviembre. Sin embargo, tanto en el supuesto de primeras como de segundas inscripciones, será imprescindible acompañar al título o documento principal en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción (cfr. artículo 33 del Reglamento Hipotecario), el complementario consistente en la certificación del Organismo de cuenca o Administración Hidráulica de Comunidad Autónoma competente en la correspondiente cuenca intracomunitaria, acreditativa del contenido de la oportuna inscripción en el Catálogo de Aprovechamientos de Aguas Privadas, y la certificación negativa de inscripción en el Registro de Aguas. Mediante la presentación de este último documento complementario se justifica el requisito esencial, para el mantenimiento de la propiedad, consistente en el hecho de no haber optado, antes del día 1 de enero de 1989, por la inscripción en el Registro de Aguas a efectos de la conversión del derecho de propiedad en la titularidad temporal privada por cincuenta años y subsiguiente preferencia al otorgamiento de concesión.

En el presente caso, se justifica la no inscripción en el Registro de Aguas (no así la inclusión en el Catálogo de Aprovechamientos de Aguas Privadas), de modo que se trata de un derecho de aprovechamiento de aguas privadas preexistente a la Ley de 1985, cuya titularidad se mantiene tras la entrada en vigor de dicha ley «en la misma forma que hasta ahora», lo cual determina que tales derechos estén sujetos a la limitación, como establecen las mismas disposiciones transitorias segunda, tercera

y tercera bis del texto refundido de 2001, de que en todo caso «el incremento de los caudales totales utilizados, así como la modificación de las condiciones o régimen de aprovechamiento, requerirán la oportuna concesión que ampare la totalidad de la explotación, según lo establecido en la presente ley» y que «a los aprovechamientos de aguas privadas a que se refiere esta disposición transitoria, les serán aplicables las normas que regulan la sobreexplotación de acuíferos, los usos del agua en caso de sequía grave o de urgente necesidad y, en general, las relativas a las limitaciones del uso del dominio público hidráulico».

Para la inmatriculación de aguas privadas en el Registro, preexistentes a la Ley de Aguas de 1985, es necesario acreditar la inclusión de las mismas en el Catálogo de Aprovechamientos de Aguas Privadas, como ya se ha establecido reiteradamente por esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 23 de mayo de 2005, 18 de julio de 2018, 22 de noviembre de 2019 y 15 de abril de 2021). También es necesario acreditar dicha inclusión cuando dichas aguas privadas ya figuran inscritas en el Registro de la Propiedad, pero se pretende modificar las condiciones del aprovechamiento, como sucede en este caso. Tal modificación supone, o puede suponer, la necesidad de obtener una concesión que ampare esa explotación, conforme a las normas citadas. Y, en todo caso, dado que para estos aprovechamientos de aguas privadas que no se acogieron a la posibilidad de inscribirse en el Registro de Aguas se mantiene su titularidad, pero de manera «congelada», en las mismas condiciones en que se venían aprovechando, la inclusión en el Catálogo de Aprovechamientos de Aguas Privadas es el modo en que la Administración va a poder ejercer su función de constatación y control respecto de las mismas, y de ahí que sea necesario acreditar dicha inclusión para la inscripción de los aprovechamientos de aguas privadas en el Registro de la Propiedad o para modificar la inscripción de los ya inscritos, como sucede en este caso.

III.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

Registro de Palafrugell.

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: PROTECCIÓN.

Se analiza el sistema de control registral de los actos inscribibles que afecten a fincas colindantes con la zona demanial.

Con la nueva regulación se pretende que el registrador pueda comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la situación de las fincas en relación al dominio público y las servidumbres legales. Sólo en el caso en que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas.

De la interpretación conjunta de los párrafos transcritos de los artículos 35 y 36 lo que se deduce no es que los interesados aporten dicho plano junto con su solicitud de certificación al Servicio Periférico de Costas (que es lo que exige la nota de calificación recurrida), sino que aporten el plano al registrador, previo requerimiento por éste, para que a la vista del mismo, sea el registrador, y no los interesados, quien haya de solicitar de oficio la correspondiente certificación al Servicio Periférico de

Costas y proceder como ordena el artículo 36.2 del Reglamento de Costas.

III.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

Registro de San Vicente de la Barquera-Potes.

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

Si el registrador aprecia dudas fundadas sobre la identidad de la finca ha de tramitar el procedimiento para confirmarlas o descartarlas.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, respecto a la forma en que el registrador ha de calificar en las operaciones de modificación de entidades hipotecarias, donde la inscripción de la georreferenciación no es obligatoria, que no es aplicable, con carácter general, el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que tiene como objetivo la tutela de los eventuales derechos de titulares colindantes, careciendo de sentido generalizar su aplicación a supuestos en los que, como consecuencia de la calificación de la representación gráfica, no puede resultar afectado colindante alguno, si bien el registrador [artículo 9.b)], párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria), una vez inscrita la rectificación de cabida, lo notificará a los titulares colindantes, salvo que del título presentado ya constare su notificación. Sin embargo, como ha declarado también este Centro Directivo en Resoluciones como la de 19 de julio de 2016, cabe que el registrador inicie de oficio al procedimiento del artículo 199, si, a la vista de la documentación aportada y del historial registral de la finca, alberga dudas sobre la verdadera superficie de ésta. , como declaró la Resolución de 17 de enero de 2022, si el registrador considera que para inscribir una representación gráfica georreferenciada es preciso seguir la tramitación prevista en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, lo que debe hacer es iniciarla de oficio, en ningún caso calificar su falta como defecto impeditivo de la inscripción.

Como ha declarado la Resolución de este Centro Directivo de 7 de septiembre de 2022, no puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa si la misma se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por éstos, teniendo presente, además, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de mayo de 2022 que todas las declaraciones que en el título inscribible se hagan en orden a la referencia catastral o a la georreferenciación están sujetas a calificación, máxime cuando la inexactitud deriva, como en el presente caso, de la propia imprecisión de la descripción de las fincas que figura en el Registro. Y cuando quien se opone es un titular registral, en este caso la oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador está debidamente motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que haya utilizado expresiones genéricas.

Por tanto, constatado que existe una controversia entre titulares de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador

sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199, dada la oposición de un colindante, con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de un expediente de deslinde del artículo 200, o en una conciliación registral del artículo 103 bis ambos de la Ley Hipotecaria.

III.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

Registro de Vélez Rubio.

URBANISMO: CADUCIDAD DE LICENCIA DE PARCELACIÓN EN ANDALUCÍA.

El régimen de las licencias de parcelación en la legislación andaluza prevé una caducidad automática de la licencia.

Respecto a la apreciación por parte del registrador de la caducidad de la licencia urbanística, esta Dirección General en su Resolución de 22 de julio de 2019, citada por la recurrente, señaló que de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo y en concreto el artículo 173.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la caducidad de las licencias urbanísticas no opera automáticamente, sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente, en el que además se ha de dar audiencia al interesado. En este mismo sentido, el vigente artículo 141 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Por su parte, en lo que respecta a parcelaciones, el artículo 91, en su apartado cuarto, de la Ley 7/2021, señala que «no podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal que incorpore la georreferenciación precisa, que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente. Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el párrafo anterior.»

Tratándose de actos de parcelación, como excepción a la regla general en

licencias urbanísticas, la norma andaluza establece una caducidad por ministerio de la Ley, sin necesidad de declaración administrativa alguna (cfr. artículo 16.1 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales). Respecto al plazo de tres meses que establece el precepto, se establece para la presentación de copia de la escritura en el Ayuntamiento respectivo, lo que supone que la escritura debe ser autorizada necesariamente dentro de dicho plazo contado desde la concesión de la licencia de segregación. Si la escritura se otorga dentro de dicho plazo y sin embargo se notifica de forma efectiva transcurrido el mismo, como resulta del precepto, a efectos registrales no podrá considerarse caducada la licencia si la escritura contiene el requerimiento al notario para su presentación al Ayuntamiento.

III.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

Registro de Barcelona nº 14.

PROPIEDAD HORIZONTAL: RECTIFICACIÓN DE LA SUPERFICIE DE UNA ELEMENTO PRIVATIVO.

La rectificación de una superficie errónea de un elemento privativo con acuerdo de la comunidad es inscribible.

Como cuestión previa, respecto de las alegaciones del recurrente sobre la realización de varias calificaciones sucesivas, es cierto que, conforme al artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global, de modo que el registrador de la propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad (cfr., por todas, las Resoluciones de este Centro Directivo de 26 de octubre de 2018 y 1 de marzo de 2023). Pero debe tenerse en cuenta que, en el presente caso, vigente el asiento de presentación, se han aportado sucesivas diligencias de subsanación o aclaración, por lo que la registradora tuvo que realizar nuevas calificaciones del título con tales documentos complementarios. Además, ya en las dos primeras calificaciones la registradora expresó que debía modificarse la declaración de la obra nueva de la finca matriz con los requisitos correspondientes.

Es inscribible la ampliación de superficie no implica una ampliación de obra, que requiera acreditar los requisitos –especialmente urbanísticos– de la misma, sino que simplemente es la rectificación de un dato registral erróneo, que debe sustituirse por el que, en su momento, se debió registrar. Y dicha rectificación ha sido otorgada por el propietario del elemento privativo objeto de aquélla con el acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios.

III.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

Registro de Tomelloso.

DERECHO DE PROPIEDAD: CONFIGURACIÓN DE LA TITULARIDAD DEL SUBSUELO.

La configuración de las relaciones entre el suelo y el subsuelo como volúmenes independientes requiere la intervención de todas las partes afectadas.

Procediendo la finca 36.603 de Tomelloso de segregación y habiendo sido adquirida por compraventa, le es aplicable el artículo 350 del Código Civil, cuando dispone: «el propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella» y el propietario podrá hacer en él «las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan (...)». Tratándose de una finca urbana, conforme al artículo 12 del texto refundido de la Ley de Suelo 7/2015, de 30 de octubre, dispone: «las facultades del propietario alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público».

Es innegable desde el punto de vista físico, que existe una cueva que se extiende sobre dos fincas registrales y sobre el dominio público. Dicha existencia física, aunque la cueva no esté inscrita, resulta del contenido del Registro, concretamente en el contenido de las alegaciones que hicieron los ahora recurrentes en el expediente de rectificación de superficie del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, que se hizo constar por nota al margen de la inscripción novena de la finca registral 23.675.

Como ya declaró este Centro Directivo en la Resolución de 5 de abril de 2002, el principio de accesión del dominio (artículo 353 del Código Civil) tiene excepciones, que pueden tener su origen en la voluntad del propietario (mediante la constitución de un derecho real de superficie, de un derecho real de vuelo o de subedificación) o en la propia Ley (limitaciones derivadas de la Ley de Minas, de Navegación Aérea, de Aguas y del Patrimonio Histórico). Entre esas excepciones, sin necesidad de articularlas por vía de un derecho de subedificación o de superficie, está la delimitación del suelo y el vuelo como objetos diversos en el tráfico jurídico, posibilidad amparada en el principio general de libertad de creación de derechos reales –siempre que se respeten las exigencias esenciales o estructurales de nuestro sistema registral– existente en nuestro Derecho. En el presente caso, la excepción al principio de accesión del dominio solo puede derivar de la voluntad de las partes, lo cual no resulta de la documentación objeto del expediente, sino del contenido del Registro.

Ello determina que sea necesario articular las relaciones entre el suelo y el subsuelo configurando jurídicamente las relaciones entre los diferentes volúmenes, o que conste el consentimiento del titular de la finca 23.675 a la división física de la bodega-cueva, tal como exige la registradora. Y ello porque la voluntad de las partes es, precisamente, que se aplique el principio general de accesión del dominio y no modular una excepción al mismo, que no se moduló jurídicamente al segregarse la finca.

III.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

Registro de Alcalá de Henares nº 1.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO. REQUISITOS.

Se recuerda el régimen aplicable a la rectificación de los asientos registrales, aclarando el sistema previsto para la cancelación de las menciones ex arts. 29 y 98 LH.

El primero de los defectos ha de ser confirmado, ya que, de la instancia presentada y firmada digitalmente, no consta la acreditación de la representación que manifiesta ostenta.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

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).

Es cierto que esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011 y 29 de febrero de 2012) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

El artículo 29 de la Ley Hipotecaria establece que la fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, y el artículo 98 del mismo texto legal dice que las menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta Ley y será canceladas por el registrador a instancia

de parte interesada. En el supuesto concreto de este expediente, es evidente que salvo la inscripción del arrendamiento de la inscripción 11.a, practicada el día 29 de junio de 2018, no hay otro arrendamiento sobre esa finca inscrito, y solo produce efectos contra terceros desde su fecha, sin perjuicio de los efectos inter partes que se hubieran pactado en su momento. Las demás relaciones anteriores son meras menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, por lo que la fe pública del Registro no se extenderá a ellas.

III.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

Registro de Estepa.

HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN E INTERVENCIÓN DE LEGITIMARIOS DEL TRANSMITENTE.

Se confirma la doctrina de la necesaria intervención de los legitimarios del transmitente en la partición en la que se incluye el ius delationis.

Históricamente, doctrina y jurisprudencia han debatido sobre la existencia de una o varias delaciones hereditarias al fallecer con posterioridad a los causantes el transmitente, debiendo ser en definitiva los transmisarios los que lleven a cabo la emisión de la correspondiente declaración de voluntad en torno a la aceptación o repudiación de la herencia de los causantes. En el año 2013, ha sido el Tribunal Supremo el que ha zanjado en parte esta discusión, en la Sentencia de 11 de septiembre, al señalar que «(...) el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del *ius delationis* en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero trasmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el *ius delationis*, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que *ex lege* ostentan los herederos transmisarios; dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el *ius delationis* integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente».

Por otra parte, como ha puesto de relieve este Centro Directivo en las citadas Resoluciones de 22 de enero, 25 de abril, 5 de julio y 28 de septiembre de 2018, 5 y 11 de abril y 6 de junio de 2019, 3 de febrero y 26 de mayo de 2021 y 7 de marzo de 2022, sin que ello suponga una ruptura de la doctrina fijada por el Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2013, que se limita a explicar que el «*ius delationis*» no se fragmenta o se divide en dos sucesiones, y confirmada como tal dicha premisa, debe entenderse en el ámbito práctico que, una vez aceptada la herencia del primer o de los primeros causantes por parte del transmisario, éste pasará a formar parte subjetiva de la comunidad hereditaria, ostentando un derecho abstracto sobre un conjunto de bienes, derechos y deudas procedentes de los indicados

finados. Y concluye que cualquier operación tendente a la partición de la herencia a la que esté llamado el transmitente debe ser otorgada por todos los interesados en su sucesión. En los términos expresados en dichas Resoluciones, serán los cotitulares de esta masa los que deban verificar estas operaciones, dentro de los cuales deben tenerse en consideración los designados como herederos y de forma indudable sus legitimarios, ya hayan sido beneficiados como tales a título de herencia, legado o donación.

Este Centro Directivo estima que la obligada protección de los herederos forzosos exige entender que, a efectos de determinar el importe de la legítima, el «*ius delationis*» también se computa, porque en sí es susceptible de valoración económica por lo mismo que es susceptible de venta (artículo 1000.1.o del Código Civil). Desde que el transmitente muere –aunque su herencia abierta aún no haya sido aceptada–, se defiere la legítima, por lo que no puede quedar menoscabada. Así se asegura la mejor protección de las legítimas, sin que haya necesidad de contradecir el indudable carácter personalísimo de la opción que implica el ius delationis. La obligada protección de los legitimarios exige entender que, a efectos de determinar el importe de la legítima, el *ius delationis* también se computa en la herencia del transmitente, en los términos antes expresados; esto es, que resulta imprescindible combinar los efectos del derecho de transmisión con la coexistencia de legitimarios como interesados en la herencia del denominado transmitente a los efectos de exigir –o no– su intervención en las operaciones de aceptación y partición de herencia. Y entre tales interesados está incluida, sin ningún género de dudas, la viuda del finado como legitimaria (en cuyo favor el testador ha ordenado, en el presente caso, el legado de usufructo universal de su herencia).

III.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

Registro de Castellón de la Plana nº 3.

PRINCIPIO DE ROGACIÓN: SOLICITUD EXPRESA PARA LA INSCRIPCIÓN PARCIAL.

Para la práctica de una inscripción parcial es preciso que conste la solicitud indubitada del interesado.

En cuanto a esta cuestión de la inscripción parcial del préstamo hipotecario, en el Derecho registral español la regla general sobre posibilidad de inscripción parcial de los documentos presentados en el Registro de la Propiedad, es que si el pacto o estipulación rechazados por el registrador afectan a la esencialidad del contrato o derecho real cuya inscripción se pretende, la inscripción parcial solo será posible, sin dicho pacto, si media solicitud expresa e indubitada del interesado o interesados (artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 18 de julio y 19 y 20 de octubre de 2016, 20 de octubre de 2017, 21 de junio, 31 de octubre y 2 de noviembre de 2018 y 21 de junio de 2019), no pudiendo el registrador actuar de oficio en aras a practicar esa inscripción parcial.

III.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO

DE 2023).

Registro de Tías.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: INTERPRETACIÓN DEL ART. 98 LEY 24/2001.

Se aplica la doctrina ya asentada sobre el alcance del juicio de suficiencia y la calificación registral.

De la interpretación del art. 98 de la Ley 24/2001 por el Tribunal Supremo (Sentencias número 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021, de 1 de junio) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. Según la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

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

En el concreto supuesto de este expediente, el notario emite su juicio de suficiencia respecto de la representación de la acreedora hipotecaria y se otorga la cancelación de una hipoteca. Como se ha expuesto, en el encabezamiento del título que se otorga consta literalmente «escritura de cancelación de hipoteca»; y en el juicio de suficiencia consta lo siguiente: «Según intervienen, tiene a mi juicio, la capacidad necesaria y las facultades suficientes para otorgar la presente escritura al principio calificada (...)». Además, hace reseña detallada del poder que se utiliza y sus datos de inscripción en el Registro. Por tanto, el juicio de suficiencia que emite el notario autorizante de la escritura calificada cumple con las referidas exigencias respecto de la indicación de datos necesarios para hacer una comparación entre la facultad representativa acreditada y el concreto acto o contrato documentado.

III.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO

DE 2023).

Registro de Corcubión-Muros.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: FASES E INDEPENDENCIA. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL DECRETO DE ADJUDICACIÓN.

Se aclara cómo debe proceder el registrador cuando no se ha acreditado el cumplimiento de las obligaciones fiscales que provocan el cierre registral. También se especifican algunos de los requisitos exigidos para la inscripción de un decreto de adjudicación.

En sentido amplio, la calificación registral abarca varios momentos sucesivos: en un primer momento, el registrador ha de calificar y decidir si practica o no el asiento de presentación en el Libro Diario de operaciones; en un segundo momento, a continuación del anterior, ha de calificar si concurre o no alguna causa legal por la que deba suspenderse la calificación sobre el fondo del documento, como podría resultar de la aplicación de los artículos 18, párrafo segundo, y 255 de la Ley Hipotecaria; y finalmente, pero siempre dentro del plazo legal para ello, ha de calificar en su plenitud y de manera global y unitaria el documento presentado a fin de decidir si procede o no practicar los asientos correspondientes en los libros de inscripciones (véase Resolución de 24 de mayo de 2017).

El registrador no queda vinculado por calificaciones efectuadas por otros registradores, como resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que dispone que el registrador califica bajo su responsabilidad. En este sentido, según la Resolución de 11 de diciembre de 2020, reiterada por la de 13 de enero de 2021, constituye doctrina reiterada de esta Dirección General que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

En el presente caso se han presentado en el Registro testimonio del decreto de aprobación de la cesión de remate de fecha 24 de mayo de 2022, rectificado mediante otro decreto de fecha 8 de noviembre de 2022, así como el oportuno mandamiento de cancelación de 3 de noviembre de 2022. Pero no se ha aportado testimonio del decreto de adjudicación dictado el día 17 de junio de 2021. Como resulta de los preceptos transcritos, es éste el título inscribible en los casos de ejecuciones hipotecarias. Aunque se haya presentado el decreto que aprueba la cesión de remate, solo aportando el decreto de adjudicación inicial puede el registrador cumplir con la obligación de calificar los extremos que recoge el artículo 132 de la Ley Hipotecaria.

El segundo defecto objeto de recurso alude a que constando que el valor de lo adjudicado ha sido superior al importe del crédito del actor, no consta haberse consignado el exceso a favor del demandado. Debe también confirmarse este defecto. Sin perjuicio de lo que en su caso recoja el decreto de adjudicación que no ha sido aportado, de los documentos presentados resulta con claridad que el valor de lo adjudicado ha sido superior al crédito del ejecutante, sin que conste el destino de

dicho exceso y si ha quedado consignado a disposición de los acreedores posteriores o, en defecto de estos, del propio deudor ejecutado.

El tercer y el cuarto defecto objeto de impugnación están referidos al correcto cumplimiento de las normas que regulan la adjudicación de los bienes ejecutados cuando no han concurrido postores a la subasta, y que se recogen en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se debe comenzar aclarando que, tras las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 866 y 869/2021, de 15 y 17 de diciembre, respectivamente, ha quedado muy delimitada el ámbito de la calificación que puede efectuar el registrador en relación con el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 671 para las adjudicaciones en favor del acreedor ejecutante. En el presente caso se deduce de los documentos presentados que se ha aprobado la adjudicación por el 50% del valor de tasación, pero es necesario que se concrete el importe exacto de ese 50%, puesto que un mal cálculo sería controlable por la calificación registral en tanto no supone revisar el fondo de la resolución judicial. Solo teniendo a la vista el testimonio del decreto de adjudicación será posible valorar si se ha ajustado o no a lo establecido en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre dentro de los límites que para la calificación ha definido el Tribunal Supremo en las dos Sentencias antes citadas. Ambos defectos han de confirmarse.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación sobre la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada. De conformidad con lo previsto por el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos de Urbanos, deberá rechazarse la inscripción de la adjudicación de la vivienda si no se acredita, debidamente, bien que se han llevado a cabo las notificaciones previstas, bien que se ha realizado la oportuna manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios.

III.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

Registro de Torrox.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: JUSTIFICACIÓN DE LAS DUDAS APRECIADAS POR EL REGISTRADOR.

Para suspender la inscripción de la base gráfica el registrador ha de expresar suficientemente la motivación de las dudas que justifican la suspensión.

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

en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

El registrador ha limitado su calificación únicamente en la oposición que ha formulado un colindante, pero sin que haya motivado adecuadamente su nota de calificación y sin que el recurrente pueda conocer los concretos motivos que han determinado su calificación negativa.

III.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 10 DE MAYO DE 2023).

Registro de Torrelavega nº 2.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Se reitera la doctrina actualizada de la DG sobre las demandas entabladas contra la herencia yacente.

Entrando en el fondo del recurso, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de 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).

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina que este Centro Directivo ha venido manteniendo estos últimos años es que toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (vid. Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente.

A la vista de la señalada Sentencia este Centro Directivo modificó la doctrina para estos casos, afirmando que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: a) que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. b) que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de

otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el caso de este expediente, a la vista de la documentación presentada en su momento en el Registro no puede establecerse la existencia de concretas personas llamadas a la herencia, o si, por el contrario, tal y como se manifiesta en el escrito de recurso, no se tiene indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente, ni, en consecuencia, la forma en que han sido citados. Según se recoge en la nota de calificación, no consta con quien, en concepto de causahabiente del titular registral demandado se ha entendido el procedimiento, en aras de salvaguardar el principio de tracto sucesivo, trasunto de la tutela judicial efectiva que emana del artículo 24 de la Constitución Española.

En el ámbito procesal, el fallecimiento tiene, igualmente, que quedar debidamente acreditado para justificar la legitimación procesal de la propia herencia yacente (artículo 6.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 265.1 y.2 del mismo texto legal). Por lo tanto, una vez el juez haya admitido la demanda, será suficiente que se refleje en el mandamiento la fecha del fallecimiento del causante, sin perjuicio de que, si ese dato no consta, como sucede en este caso, pueda obtenerse mediante una diligencia de adición al mismo o mediante la aportación del certificado de defunción.

III.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2023).

Registro de Madrid nº 53.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: TERCER POSEEDOR.

Partiendo de la vigencia de la doctrina ya sentada sobre la necesidad de demandar y requerir de pago al tercer poseedor que ha inscrito antes de la interposición de la demanda, sin embargo, en el caso presente prevalece el auto dictado por un juez que considera que no hay indefensión.

Del contenido del informe elevado a esta Dirección General por la registradora no resulta acreditado que la pretendida notificación electrónica se haya ajustado a lo que la normativa expuesta exige para considerarla correctamente realizada. Consecuentemente, la fecha de 23 de diciembre de 2022 no puede ser considerada dies a quo para el cómputo del plazo de interposición del recurso, debiéndose por tanto admitirlo.

Entrando en el fondo del recurso, se trata de dilucidar si es inscribible un decreto de adjudicación en procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados si en el procedimiento consta que no ha sido demandado ni requerido de pago el tercer poseedor que adquirió la finca ejecutada e inscribió su adquisición antes de iniciarse dicho procedimiento. Hay que reiterar la consolidada doctrina de este Centro Directivo sobre la cuestión de la posición del tercer poseedor de los bienes hipotecados en el procedimiento.

De la dicción de estos preceptos legales resulta que es necesaria tanto la

demanda como el requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes, entendiendo la Ley Hipotecaria que lo han acreditado aquellos que hayan inscrito su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, quienes, en virtud del principio constitucional de tutela judicial efectiva, y por aparecer protegidos por el registro, han de ser emplazados de forma legal en el procedimiento.

El artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados «siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes», precepto este que, entendido según el artículo 24 de la Constitución Española, nos lleva a la conclusión de que la situación de *litis consorcio* necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse a espaldas del titular registral, como aquí ha sucedido, al serlo con anterioridad al inicio del proceso de ejecución hipotecaria. En efecto, la inscripción en el registro produce la protección de la 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. Esta solución resulta reforzada por lo dispuesto en el artículo 538.1.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de aplicación al proceso especial de ejecución hipotecaria *ex artículo* 681.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que este conoce el contenido de la titularidad publicada. No obstante, en el presente caso, teniendo en cuenta que se acompaña testimonio de un auto en el que se resuelve un incidente de oposición en el que el juez desestima la oposición por entender que no hay indefensión, procede estimar el recurso.

III.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2023).

Registro de Sigüenza.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: JUSTIFICACIÓN DE LAS DUDAS APRECIADAS POR EL REGISTRADOR.

Para suspender la inscripción de la base gráfica el registrador ha de expresar suficientemente la motivación de las dudas que justifican la suspensión.

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.

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, concretamente el dominio público municipal. Y, tal y como ha sostenido este Centro Directivo, el recurso contra la calificación no es el cauce apropiado para resolver (como pretende el recurrente) un conflicto entre titulares colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

III.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2023).

Registro de A Coruña nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA: CADUCIDAD.

Para prorrogar una anotación es preciso que al tiempo de presentar el mandamiento esté aún vigente.

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.

En cuanto al fondo del asunto, 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, el mandamiento de prórroga se presentó cuando las anotaciones ya no estaban vigentes por haber sido canceladas con anterioridad al entender el registrador que estaban caducadas.

III.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023).

Registro de Barbastro

TITULARIDAD REGISTRAL: VINCULACIÓN «OB REM».

Se analiza el sentido, alcance y requisitos de la vinculación «*ob rem*» entre fincas registrales.

Como puso de relieve la Resolución de esta Dirección General de 22 de abril de 2016, la configuración jurídica de la titularidad de una finca registral con el carácter «*ob rem*» respecto de otras tiene 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. Existe vinculación «*ob rem*» entre dos (o más) fincas, cuando se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas – que han de pertenecer a un mismo dueño– por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio (vid. Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982).

Ahora bien, para que esta configuración jurídica surta los efectos expuestos deberá venir determinada por la Ley, o bien, resultar de la inscripción registral, sin que en ningún caso pueda presumirse ni establecerse de forma tácita (cfr. Resolución de 2 de marzo de 2007). 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 fincas registrales principales.

Conforme a la doctrina de este Centro Directivo, son requisitos básicos para que se pueda inscribir la vinculación «*ob rem*» los siguientes: a) Existencia de una causa económica y a la vez jurídica que justifique la vinculación. b) La previa inscripción en el Registro de las fincas a que afecte la vinculación. c) Adecuada identificación y descripción de la finca a la que afecta o sobre la que recae el derecho.

El hecho de que no se utilice la expresión vinculación «*ob rem*» no es óbice para que ésta exista, no solamente desde una perspectiva negocial, sino también desde la perspectiva registral, cuando el contenido del Registro refleja el contenido jurídico que le es propio a dicha vinculación, pues si bien es cierto que los asientos registrales deben expresar, extractadamente, el contenido inscribible de los títulos presentados a inscripción, también es cierto que ello no obliga a que estén redactados conforme a fórmulas sacramentales, si resulta del texto del asiento el contenido jurídico de lo inscrito. Ahora bien, si se reconoce la existencia de una vinculación «*ob rem*» entre las fincas 8.146 y 7.961, no se puede pretender por el notario, ni admitirse por el registrador, que pueda acceder al Registro la constitución de una vinculación «*ob rem*» ya constituida e inscrita con anterioridad, aunque sin esa misma expresión.

III.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023).

Registro de Barbastro

TITULARIDAD REGISTRAL: VINCULACIÓN «OB REM».

Se analiza el sentido, alcance y requisitos de la vinculación «*ob rem*» entre fincas registrales.

Como puso de relieve la Resolución de esta Dirección General de 22 de abril de 2016, la configuración jurídica de la titularidad de una finca registral con el carácter «*ob rem*» respecto de otras tiene 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. Existe

vinculación «*ob rem*» entre dos (o más) fincas, cuando se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas – que han de pertenecer a un mismo dueño– por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio (vid. Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982).

Ahora bien, para que esta configuración jurídica surta los efectos expuestos deberá venir determinada por la Ley, o bien, resultar de la inscripción registral, sin que en ningún caso pueda presumirse ni establecerse de forma tácita (cfr. Resolución de 2 de marzo de 2007). 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 fincas registrales principales.

Conforme a la doctrina de este Centro Directivo, son requisitos básicos para que se pueda inscribir la vinculación «*ob rem*» los siguientes: a) Existencia de una causa económica y a la vez jurídica que justifique la vinculación. b) La previa inscripción en el Registro de las fincas a que afecte la vinculación. c) Adecuada identificación y descripción de la finca a la que afecta o sobre la que recae el derecho.

El hecho de que no se utilice la expresión vinculación «*ob rem*» no es óbice para que ésta exista, no solamente desde una perspectiva negocial, sino también desde la perspectiva registral, cuando el contenido del Registro refleja el contenido jurídico que le es propio a dicha vinculación, pues si bien es cierto que los asientos registrales deben expresar, extractadamente, el contenido inscribible de los títulos presentados a inscripción, también es cierto que ello no obliga a que estén redactados conforme a fórmulas sacramentales, si resulta del texto del asiento el contenido jurídico de lo inscrito. Ahora bien, si se reconoce la existencia de una vinculación «*ob rem*» entre las fincas 8.146 y 7.961, no se puede pretender por el notario, ni admitirse por el registrador, que pueda acceder al Registro la constitución de una vinculación «*ob rem*» ya constituida e inscrita con anterioridad, aunque sin esa misma expresión.

III.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023).

Registro de Callosa d'en Sarriá

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: DESCRIPCIÓN DE LA FINCA.

Apareciendo en la descripción registral la referencia a que existen unas edificaciones, no es necesario hacer más especificaciones respecto de esa descripción cuando se trate de inscribir la transmisión del dominio de dicha finca.

Esta Dirección General ya ha tenido la oportunidad de pronunciarse reiteradamente sobre el asunto objeto de este debate en sede de inmatriculación, al entender, en Resoluciones como las de 5 y 12 de mayo de 2016, o la de 8 de noviembre de 2019 que la identidad, respecto de la finca a inmatricular, entre el título inmatriculador y la certificación catastral, hay que entenderla referida exclusivamente al espacio físico ocupado por la finca, sin que obligatoriamente deba extenderse a las

edificaciones que pueda haber en ella. Esta doctrina es igualmente extensible a las fincas registrales inscritas, puesto que, respecto de ellas, el principio de identidad se cumplió al practicarse la inmatriculación de la finca en su momento, con arreglo al principio de legalidad vigente en el momento de practicarse la inscripción.

En la descripción registral de las fincas, se hizo constar la existencia de las casitas de labor, por lo que su existencia está amparada por el folio registral, sin que se pueda poner en cuestión si lo que se pretende hacer constar en el Registro es solamente el cambio de titularidad en el dominio de la finca, manteniéndose su existencia con la misma descripción que resulta del Registro.

En la descripción registral de las fincas, se hizo constar la existencia de las casitas de labor, por lo que su existencia está amparada por el folio registral, sin que se pueda poner en cuestión si lo que se pretende hacer constar en el Registro es solamente el cambio de titularidad en el dominio de la finca, manteniéndose su existencia con la misma descripción que resulta del Registro.

III.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023).

Registro de Arrecife.

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

Considera la DG que el registrador puede acudir al procedimiento del art. 199 LH en los casos de inmatriculación del 205 si alberga dudas sobre la identidad de la finca.

No se dispone registralmente de ningún dato gráfico, ni directo ni indirecto, en base al cual sea posible concluir que la georreferenciación de la finca, cuya inmatriculación se solicita ahora, invada en todo o en parte la ubicación y delimitación correspondiente a la finca registral 4.417, pues registralmente no costa precisada tal ubicación ni delimitación. Ni siquiera tienen en común ningún lindero fijo, pues la finca inmatriculada dice lindar por el oeste con camino público, y la que se pretende inmatricular linda con camino público, pero por el norte. Sólo se ha constatado que la finca a inmatricular dice proceder por herencia de la misma persona, que es titular registral de la finca inmatriculada, lo cual, no es un dato concluyente por sí mismo. Y que la recurrente alega que, siendo ello cierto, tal extremo obedece a que la finca inmatriculada está al norte y la finca a inmatricular al sur del camino que las separa y se observa en la cartografía catastral.

Por todo ello se estima que aun siendo fundadas las posibles dudas expuestas por el registrador en su nota de calificación, se limitan a la simple coincidencia del nombre del titular registral, con el de un causante remoto en la cadena de transmisiones de la finca cuya inmatriculación se pretende ahora, pero en todo caso, no estando basados en datos gráficos ni en linderos fijos, no son indicios tan concluyentes que permitan denegar la inmatriculación solicitada, como se hace en la nota de calificación recurrida, siendo lo procedente suspenderla por defecto subsanable, para permitir la aportación de documentos y pruebas o la práctica de diligencias que

permitan confirmar o disipar esas dudas tan mínimamente fundadas.

Si tales dudas registrales sobre posible invasión de finca ya inmatriculada no pueden ser disipadas o confirmadas por la vía de recurso ante esta Dirección General (la Dirección General solo puede pronunciarse sobre si están suficientemente fundadas las dudas, pero no puede resolverlas), ni por la vía del ya derogado artículo 306 del Reglamento Hipotecario, hay que buscar la alternativa en la propia regulación legal introducida por la Ley 13/2015, que como bien dice la propia Dirección General, es en sí misma suficientemente detallada, y basada en el principio inspirador de la desjudicialización de procedimientos y de tutela registral efectiva. Y aquí es donde puede entrar en juego la regulación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. No cabe tampoco olvidar que siendo el registrador la autoridad pública legalmente habilitada para tramitar el procedimiento para detectar y en su caso subsanar una situación ya consumada de doble inmatriculación entre dos fincas ya inmatriculadas, (conforme al artículo 209 de la Ley Hipotecaria), no debe sorprender en modo alguno que el registrador tenga también plena competencia para aplicar el procedimiento del articulo 199 en combinación con el del artículo 205, como expresamente prevé y permite el artículo 198, para detectar preventivamente y evitar la consumación de un supuesto de doble inmatriculación.

III.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023).

Registro de Sant Mateu.

CALIFICACIÓN REGISTRAL: MOTIVACIÓN.

En un caso de inscripción de la base gráfica conforme al 199 LH el registrador ha de realizar una calificación global y fundamentada y no diferir la justificación al informe que eleva a la DG.

La normativa vigente no ampara el hecho de que un recurso presentado el día 8 de febrero de 2023 no sea informado ni remitido por el registrador a este Centro Directivo hasta el 12 de abril de 2023, es decir, más de dos meses después de su presentación, como ha ocurrido en este caso.

La Ley Hipotecaria no se pronuncia al respecto al regular el procedimiento en el artículo 199, que no contiene ninguna previsión sobre la necesidad de dar traslado de las alegaciones de los colindantes originadas en el curso del procedimiento al promotor del expediente. Como ya se indicó en las Resoluciones de 14 de noviembre de 2016 y 21 de mayo de 2018, el artículo 342 del Reglamento Hipotecario dispone que "también podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los documentos que conserven en su archivo y respecto de los cuales puedan considerarse como sus archiveros naturales", documentos entre los que, sin duda, se encuentran los incorporados a la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Esta posibilidad debe entenderse limitada a los efectos informativos que se desprenden de los citados preceptos, sin que en ningún caso pueda traducirse en nuevos trámites no contemplados en el procedimiento.

Este Centro Directivo tiene reiteradamente declarado que «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». Pero en todo caso, para no provocar indefensión al interesado, ha de hacerlo mediante una nueva nota de calificación, con su propia motivación fáctica y jurídica, con nueva prórroga del asiento de presentación y nuevo inicio del plazo de recurso contra la misma, y no mediante la simple expresión de nuevos datos fácticos esenciales en el informe relativo a un recurso interpuesto contra la nota de calificación inicial. La normativa vigente no ampara que el registrador, en su informe sobre el recurso presentado contra su nota de calificación, haga aflorar ahora el dato esencial omitido en dicha nota relativo a que «los alegantes han acreditado ser titulares registrales de las fincas colindantes (...)» y de que «la representación gráfica alternativa presentada afecta a la delimitación de parcelas catastrales que constan en el folio registral de los propietarios colindantes», sino que tales extremos, por su cualificada relevancia, debieron ser incluidos en la nota de calificación inicial, o en otra posterior rectificativa y sujeta a un nuevo plazo de recurso.

Por todo ello, ciertamente, estando ante una nota de calificación que sólo reseña el hecho de la oposición de dos interesados frente a la pretensión de georreferenciación del promotor, omitiendo que dichos opositores sean titulares registrales de fincas colindantes, y omitiendo que en dichas fincas registrales conste la referencia catastral de inmuebles afectados por la georreferenciación alternativa cuya inscripción se pretende, dicha nota de calificación, tal como consta redactada, ha de ser considerada como carente de la motivación mínima legalmente exigible (véanse los artículo 19 bis, en general y 199, en particular), y por tanto, ha de ser revocada en vía de recurso, y sin que ello signifique, pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la Resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral (véase la Resolución de 1 de marzo de 2019), proclamar la inscribibilidad del documento calificado.

III.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023).

Registro de San Martín de Valdeiglesias.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DEMANDA Y REQUERIMIENTO DE PAGO AL TECER POSEEDOR.

Se aplica la doctrina consolidada sobre la necesidad de demandar y requerir de pago al tercer poseedor cuando ha inscrito su derecho antes de la demanda.

La cuestión planteada debe resolverse según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en «Vistos»), que, en aplicación del artículo 132.1.o de la Ley Hipotecaria, extiende la calificación registral a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que dé lugar el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, entre otros extremos, al siguiente: «Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse

certificación de cargas en el procedimiento».

Como se ha señalado, el párrafo primero del artículo 685 de la Ley de Enjuiciamiento Civil condiciona la legitimación pasiva del tercer poseedor a que éste hubiese acreditado al acreedor la adquisición de la finca. El Tribunal Supremo había entendido que este requisito implicaba una «conducta positiva» a cargo del adquirente (Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio del 2004) no siendo suficiente por lo tanto para entender cumplida aquella condición con su inscripción en el Registro de la Propiedad. De conformidad, pues, con esta doctrina constitucional el tercer adquirente debe ser demandado en el procedimiento hipotecario si antes de la interposición de la demanda tiene su título inscrito quedando suficientemente acreditada frente al acreedor (artículo 685.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) desde el momento que éste conoce el contenido de la titularidad publicada. Máxime si, como ocurre en el presente supuesto, el acreedor ejecutante es un prestamista profesional, al que le es exigible tener en cuenta la situación registral de la finca a la hora de la interposición del recurso.

Diferente tratamiento habría de darse al caso en el que la inscripción a favor del tercer adquirente se hubiera producido una vez interpuesta la demanda frente al que hasta entonces era titular registral y con anterioridad a la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas, momento en que queda consignado registralmente el comienzo del procedimiento, en cuyo caso resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 689 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el presente caso, como bien resulta del resumen de los hechos, queda claro que el tercer poseedor adquirió e inscribió su dominio sobre la finca en cuestión con bastante antelación a la interposición de la demanda, en concreto, seis años antes que la interposición de la demanda ejecutiva. La única comunicación que recibe el tercer poseedor tiene lugar con posterioridad al inicio del procedimiento quedando así privado de la oportunidad de participar, contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial.

III.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023).

Registro de Ponferrada nº 2.

SOCIEDADES MERCANTILES: ACTUACIÓN DEL ADMINISTRADOR NO INSCRITO.

Se recuerda que no es exigible la previa inscripción del nombramiento de un administrador en el RM para poder inscribir los actos que realice en el Registro de la Propiedad, pero deberá reseñarse por el notario todas las circunstancias que permitan al registrador verificar la validez y regularidad de su nombramiento.

Es reiterada doctrina de este Centro Directivo que el nombramiento de los administradores surte sus efectos desde el momento de la aceptación, ya que la inscripción del mismo en el Registro Mercantil aparece configurada como obligatoria pero no tiene carácter constitutivo y que, por tanto, el incumplimiento de la obligación de inscribir no determina por sí solo la invalidez o ineficacia de lo realizado por el

administrador antes de producirse la inscripción. La circunstancia de que sea obligatoria la inscripción en el Registro Mercantil de los nombramientos de cargos sociales o poderes generales (cfr. artículo 94.1.5.a del Reglamento del Registro Mercantil) no significa que dicha inscripción en aquel Registro deba realizarse necesariamente con carácter previo para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos o contratos otorgados en ejercicio de dicha representación.

No obstante, cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, deberá acreditarse la legalidad y existencia de la representación alegada en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquélla y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil (vid. Resoluciones de 17 de diciembre de 1997 y 3 y 23 de febrero de 2001). La falta del dato de la inscripción en el Registro Mercantil como revelador de la válida existencia de la representación alegada, puede ser suplida por la reseña en el título inscribible de aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado general por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente y vigente en el momento del nombramiento (vid. Resolución de esta Dirección General de 4 de junio de 1998).

Por tal razón, en estos casos de falta de inscripción del nombramiento de administrador en el Registro Mercantil, la reseña identificativa del documento o documentos fehacientes de los que resulte la representación acreditada al notario autorizante de la escritura debe contener todas las circunstancias que legalmente sean procedentes para entender válidamente hecho el nombramiento de administrador por constar el acuerdo válido del órgano social competente para su nombramiento debidamente convocado, la aceptación de su nombramiento y, en su caso, notificación o consentimiento de los titulares de los anteriores cargos inscritos en términos que hagan compatible y congruente la situación registral con la extrarregistral (vid. artículos 12, 77 a 80, 108, 109 y 111 del Reglamento del Registro Mercantil); todo ello para que pueda entenderse desvirtuada la presunción de exactitud de los asientos del Registro Mercantil.

En el presente caso, la ausencia de inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento de los administradores no puede estimarse suplida por la reseña que figura en la escritura calificada. El notario ha emitido, conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, el juicio que le compete sobre la suficiencia de las facultades representativas acreditadas por los administradores de la sociedad vendedora para otorgar la declaración de obra nueva y la compraventa objeto de la escritura que autoriza; pero la reseña del documento auténtico del que resulta la representación no tiene la precisión necesaria ni es suficiente para que no quepan dudas de que el notario ha ejercido el control que la Ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas. Por ello, la registradora no puede apreciar que el título autorizado contenga los elementos que permiten corroborar que el notario ha ejercido dicho control.

III.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO

DE 2023).

Registro de Sanlúcar la Mayor nº 2.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EFECTOS DE LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN.

Aclara el Centro Directivo que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal de expedición de certificación constituyen una prórroga temporal de cuatro años de la anotación preventiva de embargo, sin que resulte preciso que el mandamiento por el que se ordena la expedición de la certificación haga expresa mención de la citada prórroga.

La cuestión sobre los efectos que la expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre la vigencia y duración de la anotación de embargo practicada a resultas del correspondiente judicial ha sido muy discutida en los últimos años. La Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 237/2021, de 4 de mayo, ha venido a aclarar estos efectos. A la vista de esta doctrina del Alto Tribunal, este Centro Directivo matizó su criterio, concluyendo que el Tribunal Supremo –acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo– ha matizado su doctrina contenida en la Sentencia número 427/2017, de 7 de julio, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que «causar estado» definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. Por lo que debe mantenerse la doctrina tradicional a que se refieren los anteriores fundamentos de Derecho, si bien entendiendo que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal de expedición de certificación constituyen una prórroga temporal, de cuatro años de la anotación preventiva de embargo.

Según el criterio del Tribunal Supremo, asumido por este Centro Directivo en las Resoluciones citadas en los «Vistos», la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal de expedición de certificación constituyen una prórroga temporal de cuatro años de la anotación preventiva de embargo, sin que resulte preciso que el mandamiento por el que se ordena la expedición de la certificación haga expresa mención de la citada prórroga.

III.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023).

Registro de Zaragoza nº 3.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: VALOR DE TASACIÓN A EFECTOS DE SUBASTA.

Se reitera que no es inscribible el decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria si el tipo de subasta fue inferior al recogido en la inscripción de hipoteca.

Debe indicarse que la afirmación realizada por la parte recurrente, de que en la escritura de venta y subrogación hipotecaria, de fecha 11 de agosto de 2009, que causó la inscripción 4.a del historial registral de la finca hipotecada, en la que la mercantil «Nuevos Espacios Tradicionales, SL» vendió la finca hipotecada a la sociedad «Taller Albareda, SL», conste como valor dado por las partes vendedora y compradora como valor de la finca a efectos del precio de la venta en 16.053,00 euros, no tiene valor alguno a efectos de la ejecución hipotecaria.

La cuestión de si en la ejecución hipotecaria puede utilizarse un tipo de subasta no inscrito ya fue abordada en la Resolución de este Centro Directivo de 24 de abril de 2017. Lo cierto es que, registralmente, el precio pactado para subasta quedó inalterado tras la referida inscripción 4.a, manteniéndose la cifra de 26.326,50 euros, y, por tanto, es de suponer que ese concreto dato registral y no otro distinto fue el que se consignó en la certificación registral de dominio y cargas expedida a efectos de la ejecución. Por lo tanto, resultan de aplicación directa en este supuesto varios preceptos esenciales: 682.2,1º y 670 de la LEC y 132 LH.

De resultas de lo expuesto se concluye que no es posible la inscripción de los documentos judiciales indicados porque, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, la facultad del acreedor hipotecario para instar la enajenación forzosa del bien objeto de garantía, cualquiera que sea el procedimiento que elija para ello, forma parte del contenido estructural o esencial del derecho real de hipoteca; pero, como contrapartida, es preciso que el ejercicio del «ius distrahendi» se acomode estrictamente a los requisitos y trámites procedimentales legalmente establecidos.

III.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023).

Registro de Motilla del Palancar.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: REQUISITOS PARA USAR EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DIRECTA.

Se reitera la imposibilidad de acudir al procedimiento de ejecución directa si no consta inscrito dicho pacto con todos sus requisitos en la inscripción de hipoteca.

El «*ius vendendi*» o «*ius distrahendi*» ínsito en la hipoteca (cfr. artículo 1858 del Código Civil) no podrá desenvolverse en tales casos a través de los citados procedimientos al no constar el domicilio del deudor ni los citados pactos de ejecución en el Registro (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria), perdiendo con ello una de sus más importantes ventajas, pero no el resto de sus facultades, entre ellas la posibilidad de ejecución por el procedimiento de ejecución ordinario o previo juicio declarativo al amparo de los artículos 1124 y 1129 del Código Civil. Debe tenerse en cuenta que el derecho real de hipoteca para nacer al mundo jurídico, dado el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca (cfr. artículos 1875 del Código Civil y 145 de la Ley Hipotecaria), precisa de su constatación tabular, la cual no debe ser impedida por el motivo de no contener los pactos voluntarios de ejecución judicial directa o de venta extrajudicial; sin perjuicio de que por la importancia de los mismos si se han pactado (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019) que les hacer ser elementos delimitadores del derecho real convenido, deba exigirse un consenti-

miento expreso de los contratantes para practicar la inscripción parcial de la hipoteca sin dichos pactos (vid., por todas, las Resoluciones de 18 de febrero de 2014 y 20 de junio y 14 de septiembre de 2016).

Respecto a la manifestación efectuada por el recurrente en su escrito de recurso, relativas a que el registrador no tiene competencia para declarar que no puede ejercitarse la acción directa hipotecaria, es preciso hacer constar que, conforme a reiterada doctrina de este Centro Directivo, dentro del ámbito de la función calificadora del registrador, cuando de actos o documentos judiciales se trata, se incluyen indubitadamente los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario), obstáculos que impiden la inscripción de aquellos documentos judiciales cuyo contenido es incompatible con el contenido de las asientos del Registro, sin que ello implique en absoluto una inmisión en la competencia de jueces y tribunales (vid., por todas, la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021). Por su parte, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria determina los extremos a que se extiende la calificación registral en relación con las inscripciones y cancelaciones derivadas de los procesos de ejecución hipotecaria.

Respecto de la alegación de la parte recurrente de que, al existir una «nave agrícola y ganadera» sobre la finca hipotecada, debe entenderse que se trata de una hipoteca de establecimiento mercantil y, que en ésta el domicilio para notificaciones es necesariamente el propio establecimiento; como señala acertadamente el registrador de la Propiedad en su informe, debe indicarse que la hipoteca sobre establecimientos mercantiles a la que se refiere el artículo 682.2.2.o de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es la específicamente regulada en los artículos 19 a 33 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, que tiene por objeto el propio establecimiento mercantil que se encuentre en un local del que el hipotecante sea dueño o lo tenga arrendado, y que recae, entre otras circunstancias, sobre el derecho de arrendamiento del local, y sobre las instalaciones fijas o permanentes existentes si pertenecieran al hipotecante.

III.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Vigo nº 3.

HERENCIA: EXIGENCIA DEL CERTIFICADO DE ÚLTIMAS VOLUNTADES DEL CAUSANTE HOLANDÉS.

Además de confirmar la necesidad de acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, se reitera que en la herencia de un holandés causada antes de la entrada en vigor del Reglamento Sucesorio Europeo se aporte el certificado de últimas voluntades de Holanda.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021). Por tanto, la Resolución habrá de limitarse a los documentos presentados en el Registro para su calificación.

La inadmisión de los documentos inscribibles en los registros públicos si no se acreditara el cumplimiento de obligaciones fiscales del contribuyente constituye una de las medidas establecidas por el legislador en orden a evitar el fraude fiscal y garantizar el cumplimiento por los sujetos pasivos de la obligación de presentación que les impone el artículo 29.2.c) de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria. Para acreditar el pago, exención o no sujeción, los registradores deberán exigir tanto la carta de pago, debidamente sellada, como la nota de justificación, exención o no sujeción, que deberán ser expedidas por la oficina liquidadora correspondiente. En consecuencia, debe confirmarse el defecto señalado si bien tiene fácil subsanación mediante la presentación en el Registro en tiempo y forma los documentos acreditativos correspondientes.

Es determinante en este expediente que, el recurso se refiere a una sucesión «mortis causa» internacional en la que, por razón de la fecha del fallecimiento del causante –3 de abril de 2004–, no es aplicable el Reglamento (UE) n o 650/2012, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo.

Este Centro Directivo, para las herencias causadas antes de la aplicación del Reglamento (UE) n.o 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, consideró especialmente relevante la «vis atractiva» de la ley nacional del causante y por ello entendió que debía aportarse el justificante o certificado del registro extranjero que recogiera los títulos sucesorios otorgados por el causante o bien la acreditación de que, conforme al derecho material aplicable a la sucesión, no existe tal sistema de registro (vid. Resoluciones de 28 de julio de 2016, 11 de enero y 2 de febrero de 2017 y 28 de julio de 2020, todas ellas con base en las anteriores de 1 de julio y 13 de octubre de 2015). Por lo tanto, en cuanto no se complete la interconexión de los Registros de disposiciones sucesorias y de certificados sucesorios europeos de los Estados miembros, medida complementaria a la aplicación del Reglamento (UE) n.o 650/2012, en el contexto e-justice, parece sólo oportuno mantener la exigencia de la acreditación de la obtención de certificación diferente al de nuestro Registro General de Actos de Última Voluntad, que acreditare si existe o no disposición de última voluntad cuando de la valoración de los elementos concurrentes en la sucesión resultare que la ley aplicable fuere distinta de la española, imponiéndose la presentación de certificado o justificación de su inexistencia en el Estado cuya ley resultare aplicable a la sucesión o a la disposición de última voluntad (artículos 21, 22, 24 y 25 del Reglamento), sea o no la del Estado o Estados cuya nacionalidad ostentare el causante.

III.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Betanzos.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: DENEGACIÓN.

Se reitera que la denegación de la práctica de un asiento de presentación

solo ha de producirse cuando el documento aportado sea palmariamente no accesible al Registro.

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, sin prejuzgar sobre la calificación que, de practicarse dicho asiento, deberá en su momento llevar a cabo el registrador respecto al acceso del título presentado a los libros de inscripciones.

El registrador fundamenta su negativa a la práctica del asiento de presentación solicitado en que el artículo 420 del Reglamento Hipotecario dispone que: «Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: (...) 3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna». 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.

Ante la solicitud de rectificación del dato relativo a la referencia catastral errónea que figura en el Registro de la Propiedad, lo procedente es practicar el asiento de presentación y realizar la pertinente calificación en la que el registrador decidirá motivadamente, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, si los documentos presentados son o no susceptibles de causar el asiento solicitado.

III.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Ribadeo-A Fonsagrada.

DOBLE INMATRICULACIÓN: REQUISITOS PARA TRAMITAR EL PROCEDIMIENTO DEL 209 LH.

Para que el registrador rechace la tramitación del expediente de doble inmatriculación es necesario que emita una resolución suficientemente fundada sobre su inexistencia.

Como ya ha señalado esta Dirección General (vid. Resolución 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria.

A este respecto, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbi-

trario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (vid. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015, 21 de abril de 2016 y 12 de diciembre de 2022, entre otras). En el caso concreto de este expediente, el registrador sostiene la improcedencia de la tramitación del expediente, limitándose a alegar la falta de coincidencia en la descripción de ambas registrales, extremo éste que no implica, de por sí, la inexistencia de una posible doble inmatriculación ni, por tanto, justifica la denegación de la tramitación del expediente.

III.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Madrid nº 53.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Se reitera la doctrina sobre los requisitos para demandar a la herencia yacente después de la STS de 9 de septiembre de 2021.

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

En segundo lugar y con carácter previo, debe este Centro Directivo advertir que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Es principio básico de nuestro sistema registral el de 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).

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina que este Centro Directivo vino manteniendo que toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (vid. Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente.

A la vista de la señalada Sentencia, este Centro Directivo modificó la doctrina para estos casos, afirmando que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: – que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. – que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el caso de este expediente, a la vista de la documentación presentada, no resulta que por el Juzgado se haya considerado la existencia de posibles herederos ni que, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se haya comunicado al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que el defecto debe confirmarse.

III.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Mataró nº 3.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE HIPOTECA: NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS.

El sistema de requerimientos y notificaciones en el procedimiento de venta extrajudicial exige que, resultando infructuosa la notificación por correo certificado, debe verificarse una notificación personal del notario

Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos», especialmente las de 25 de septiembre de 2019 y 21 de septiembre de 2022), la regulación de los requerimientos y notificaciones en los ámbitos hipotecario y notarial ha de interpretarse de acuerdo con las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva, en los términos que la misma es entendida por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, que ha aplicado en diversas ocasiones este Centro Directivo. El encaje que la regulación de los Reglamentos Hipotecario y Notarial, realizan respecto de los requerimientos y notificaciones, ha de hacerse de acuerdo a las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva en los términos que la misma es interpretada por el Tribunal Constitucional como órgano competente según el propio texto constitucional (artículo 161).

Debe no obstante tenerse en cuenta que la doctrina expuesta del Tribunal Constitucional se refiere a un ámbito, el jurisdiccional, que no admite una traslación inmediata y directa al presente porque no se trata ahora del ejercicio jurisdiccional de un derecho ante un órgano provisto de imperio (artículo 117 de la Constitución

Española) sino de su desenvolvimiento extrajudicial, por lo que deben extremarse las precauciones a fin de salvaguardar en todo momento los derechos constitucionales de las personas afectadas (vid. Sentencia del Tribunal Constitucional de 7 de mayo de 2012).

Conforme a los criterios reflejados en las normas expuestas y en la reseñada jurisprudencia constitucional y civil, este Centro Directivo ha sostenido que, a los efectos de tener por probada la notificación, se debe considerar suficiente el acta notarial acreditativa del envío por correo certificado con aviso de recibo del documento siempre que la remisión se haya efectuado al domicilio designado por las partes, según el Registro, y resulte del acuse de recibo que el envío ha sido debidamente entregado en dicho domicilio (cfr. Resoluciones de 21 de noviembre de 1992 y 14 de mayo de 2019). Sin embargo, en los casos en que el documento no ha podido ser entregado por la indicada vía postal, este Centro Directivo ha puesto de relieve (vid. Resoluciones de 30 de enero de 2012, 16 de diciembre de 2013 y 14 de mayo de 2019 referidas a la notificación al arrendatario para el ejercicio de su derecho de retracto) que el acta autorizada conforme al artículo 201 del Reglamento Notarial acredita únicamente el simple hecho del envío de la carta por correo, la expedición del correspondiente resguardo de imposición como certificado, entrega o remisión, así como la recepción por el notario del aviso de recibo y la devolución del envío por no haber podido realizarse la entrega, pero no cambia los efectos de la notificación, que serán los establecidos con carácter general para las cartas certificadas con acuse de recibo por el Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, que en su artículo 32.1, párrafo final señala que «el envío se considerará entregado cuando se efectúe en la forma determinada en el presente Reglamento», sin que de este Reglamento resulte que la devolución de un correo certificado con aviso de recibo produzca los efectos de una notificación.

En el ámbito del Reglamento Notarial existe otra forma más ajustada al principio constitucional de tutela efectiva y la doctrina jurisprudencial que asegura, en el mayor grado posible, la recepción de la notificación por el destinatario de la misma, a cuyo fin deben de extremarse las gestiones en averiguación del paradero de sus destinatarios por los medios normales (véase, por todas, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 158/2007, de 2 de julio); y que esa vía es el procedimiento previsto en el artículo 202 del Reglamento Notarial, de manera que habiendo resultado infructuoso el envío postal, el notario debe procurar realizar la notificación presencialmente, en los términos previstos en dicho artículo. Ha de tenerse en cuenta que el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias número 7877/2004, de 3 de diciembre, y 105/2007, de 7 de febrero) ha proclamado, como principio general, el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria, en el que su extraordinaria limitación de la cognición procesal tiene como contrapartida una escrupulosa observancia de los requisitos formales legalmente establecidos; doctrina que por identidad de razón debe extrapolarse a los procedimientos de enajenación forzosa de finca hipotecada mediante su venta extrajudicial ante notario.

Como se ha relacionado anteriormente, el requerimiento debe hacerse en primer lugar en el domicilio señalado en la escritura de préstamo hipotecario y con-

signado en la inscripción de la hipoteca; en el caso de que la notificación en dicho domicilio resulte infructuosa, deberá procederse conforme a la doctrina constitucional antes expuesta y, aunque referido al procedimiento de ejecución hipotecaria judicial, según resulta del artículo 686.3 de la ley de Enjuiciamiento Civil. El requerimiento extrajudicial de pago viene recogido en el artículo 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por tanto, de acuerdo con lo expuesto, y siguiendo el criterio de las Resoluciones de este Centro Directivo (entre otras, las de 16 de diciembre de 2013 y 3 de agosto de 2017), debe entenderse que resultando infructuosa la notificación por correo certificado, debe verificarse una notificación personal del notario.

III.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Laredo-Ramales.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

El recurso gubernativo no es el cauce adecuado para revisar la validez de asientos ya practicados.

Es, por tanto, continua 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 es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de rectificar asientos ya practicados, cuestión extraña al recurso. 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).

Del propio escrito de recurso de la recurrente se deduce que la pretensión de la misma es dejar sin efecto la inmatriculación de una finca que, a su juicio, se ha realizado de manera incorrecta. Dicha rectificación, en su caso, sólo podrá lograrse por medio de los procedimientos previstos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, lo que exige, en su caso, conformidad de todos los interesados, y del registrador, si el error fuera de concepto, o la correspondiente Resolución judicial (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria).

III.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Eivissa nº 4.

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

En el procedimiento del art. 199 LH el registrador denegará la inscripción de la base gráfica si aprecia dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

De la interpretación conjunta de los arts. 199 y 9 de la LH no es exacta la afirmación del recurrente cuando declara que «la inscripción solo podrá ser denegada si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, coincidencia que no se da en el presente caso», sino que es preciso que el registrador, en todo caso, no tenga dudas sobre la identidad de la finca, y que, de tenerlas, sean fundamentadas de forma objetiva.

Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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.b), 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita en ausencia de tales dudas. En el presente caso, el registrador alberga dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral pueda encubrir un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Respecto a la referencia catastral inscrita, como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones (vid., por todas, la Resolución de 4 de diciembre de 2013) la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica.

Respecto a la falta oposición de colindantes en el expediente no determina necesariamente la inscripción de la rectificación de la descripción ni la de la georreferenciación catastral aportada, pues no es óbice para que el registrador pueda tener dudas en la identidad de la finca, como ha entendido este Centro Directivo al declarar en las Resoluciones de 20 de junio de 2019, 17 de junio de 2020 y 23 de febrero de 2021.

III.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Bilbao nº 6.

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: SUPUESTO DEL ART. 201.3 LH.

Para poder rectificar la cabida sin inscripción de la base gráfica, conforme al art. 201.3 LH, es preciso que se cumplan las premisas fijadas en dicho artículo.

En el presente caso, se dan las siguientes circunstancias: a) la diferencia de cabida declarada en la escritura excede, aunque no por mucho, del límite máximo del 10% a que alude el primer inciso del apartado a) del artículo 201.3. b) de los datos descriptivos respectivos (finca con superficie inscrita de 9.403,75 metros cuadrados y certificación catastral descriptiva y gráfica de un inmueble con superficie catastral de 10.377 metros cuadrados) no se desprende «la plena coincidencia entre la par-

cela objeto del certificado y la finca inscrita», sino al contrario c) ni siquiera habría correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca, ya que no se cumple el requisito exigido a tales efectos en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Por tanto, la referida certificación catastral descriptiva y gráfica no puede legalmente servir para hacer constar la referencia catastral de la finca, y menos aún, para hacer constar una rectificación de la medida superficial de la finca. Y es que el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, como casi todos los preceptos jurídicos, contiene un silogismo o razonamiento lógico conforme al cual, si se cumple el supuesto de hecho en él contemplado, se producen determinadas consecuencias jurídicas.

III.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Orgaz.

VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE FUTURO DESLINDE.

No está prevista la práctica de una nota marginal indicativa de que una finca podría en el futuro verse afectada por un deslinde de una vía pecuaria.

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

En cuanto a la cuestión de fondo, la publicidad del procedimiento de deslinde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». Con independencia de la imprecisión del texto legal sobre el asiento legal («anotación marginal preventiva»), lo que resulta indudable es que la publicidad registral mediante un asiento en la finca sólo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados. En ningún caso puede admitirse la práctica de asientos sobre las fincas sin que el titular haya sido parte en el procedimiento. Por tanto, en el caso objeto de este recurso, la nota marginal no se solicita en el curso de ningún procedimiento administrativo en el que los titulares registrales hayan tenido intervención alguna, motivo por el cual la calificación debe confirmarse.

Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone que «cuan-

do conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». En esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total acerca de ninguna circunstancia afectante a la finca, ya que se limita a expresar la colindancia con una vía pecuaria, lo cual ya resulta de la propia descripción de la finca (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento); advierte la posibilidad de un eventual deslinde, sin concretar siquiera si efectivamente la finca pudiera verse afectada por ello y en qué medida; además de recordar los efectos legales del deslinde, cuestión que resulta de la propia Ley.

Por último es preciso señalar un error en la fundamentación del recurrente, en relación con la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la base gráfica y su coordinación con Catastro. Los efectos de la inscripción de la base gráfica, ya sea catastral, o alternativa una vez coordinada con Catastro, se recogen en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria que establece 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». Por tanto, se presume que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica que resulta de la base gráfica, pero se trata de una presunción iuris tantum que admitirá, en todo caso, prueba en contrario en el correspondiente procedimiento de deslinde administrativo realizado por los trámites correspondientes.

III.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Cogolludo.

VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE FUTURO DESLINDE.

No está prevista la práctica de una nota marginal indicativa de que una finca podría en el futuro verse afectada por un deslinde de una vía pecuaria.

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

En cuanto a la cuestión de fondo, la publicidad del procedimiento de des-

linde se contempla en el artículo 8, apartado 5, de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias que dispone que «cuando los interesados en un expediente de deslinde aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público, el órgano que tramite dicho expediente lo pondrá en conocimiento del Registrador a fin de que por éste se practique la anotación marginal preventiva de esa circunstancia». Con independencia de la imprecisión del texto legal sobre el asiento legal («anotación marginal preventiva»), lo que resulta indudable es que la publicidad registral mediante un asiento en la finca sólo se contempla una vez iniciado el procedimiento de deslinde y con intervención de los interesados. En ningún caso puede admitirse la práctica de asientos sobre las fincas sin que el titular haya sido parte en el procedimiento. Por tanto, en el caso objeto de este recurso, la nota marginal no se solicita en el curso de ningún procedimiento administrativo en el que los titulares registrales hayan tenido intervención alguna, motivo por el cual la calificación debe confirmarse.

Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». En esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total acerca de ninguna circunstancia afectante a la finca, ya que se limita a expresar la colindancia con una vía pecuaria, lo cual ya resulta de la propia descripción de la finca (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento); advierte la posibilidad de un eventual deslinde, sin concretar siquiera si efectivamente la finca pudiera verse afectada por ello y en qué medida; además de recordar los efectos legales del deslinde, cuestión que resulta de la propia Ley.

Por último es preciso señalar un error en la fundamentación del recurrente, en relación con la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la base gráfica y su coordinación con Catastro. Los efectos de la inscripción de la base gráfica, ya sea catastral, o alternativa una vez coordinada con Catastro, se recogen en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria que establece 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». Por tanto, se presume que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica que resulta de la base gráfica, pero se trata de una presunción iuris tantum que admitirá, en todo caso, prueba en contrario en el correspondiente procedimiento de deslinde administrativo realizado por los trámites correspondientes.

III.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Meco.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

No puede el registrador revisar el criterio notarial respecto de la suficiencia de las facultades del apoderado, salvo que exista en error o incongruencia en el juicio de suficiencia.

Por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura cuya inscripción se pretende, según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente referida, se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de estos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto le atribuye la ley y sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera deducirse contra él por una negligente valoración de la suficiencia (vid., por todas, las Resoluciones de 11 de diciembre de 2015 25 de octubre de 2016, 19 de julio de 2017, 9 de enero, 17 de septiembre, 11 de octubre y 18 de diciembre de 2019, 11 de marzo, 4 de junio y 31 de agosto de 2020, 7 de junio y 1 de julio de 2021, 14 de marzo, 11 de abril, 6 y 11 de julio y 4 de noviembre de 2022 y 9 de marzo y 27 de abril de 2023). Así resulta de las Sentencias del Tribunal Supremo antes mencionadas.

No puede entenderse que en este caso dicho juicio de suficiencia sea erróneo y, por tanto, incongruente con el contenido del negocio formalizado, pues, respecto del apoderado cuyas facultades cuestiona la registradora, de la inscripción registral del poder resulta que se le confieren tales facultades «en virtud de los poderes conferidos por Bankinter, S.A. a Bankinter Global Services, S.A. (...) con carácter mancomunado, con otro apoderado con facultades suficientes (...)». No puede considerarse, por tanto, que el notario haya incurrido en error en la valoración de tales facultades.

III.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023).

Registro de A Coruña nº 1.

HERENCIA: INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO Y ACTUACIÓN DE LOS ALBACEAS.

No puede dilucidarse en el procedimiento registral la interpretación y aplicación de un testamento que implicaría afectación de los intereses de terceros, siendo preciso la intervención judicial.

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

necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. Por las anteriores consideraciones, y dada la compleja cuestión que suscita la escritura calificada en el presente caso, hubiera sido deseable que la motivación de la calificación tuviera una mayor extensión. En segundo lugar, por imperativo 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, por lo que el examen del recurso se ciñe estrictamente a la nota y al contenido de la escritura calificada. Dentro del estrecho margen que proporciona el procedimiento registral, el registrador no puede calificar la prescripción, tarea reservada a los órganos jurisdiccionales.

La cuestión que se plantea en el presente recurso es –como se ha apuntado anteriormente– ciertamente compleja, si bien y como siempre sucede en toda sucesión testamentaria debe atenderse a la voluntad del testador, que ha de ser rectamente interpretada. Este Centro Directivo ha afirmado que, en principio, la interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea y en su defecto a la autoridad judicial; y que, a falta de datos concluyentes que resulten del testamento, debe prevalecer la interpretación literal de sus cláusulas. Es indudable que, si es función innegable del albacea interpretar la voluntad del causante, no es menos cierto que, sean cual fueran las facultades que el testador le hubiera conferido, un límite evidente de las mismas es evitar que quede el testamento al arbitrio de los mismos.

Se debe analizar el alcance, a la vista de lo dispuesto en el artículo 24 de la Constitución Española, de la prohibición de intervención judicial que el testador consignó en la cláusula decimoséptima del testamento (otorgado en 1938) y a la que hacen referencia los recurrentes como argumento que impide la revisión de lo consignado en la escritura calificada. Es el juzgador, y solo el juzgador, quien deberá ponderar si la cláusula prohibitiva «del derecho a pedir al Juez» es per se contraria a normas prohibitivas, imperativas o de orden público, cual es el acceso a la Justicia para obtener una resolución sobre el fondo del asunto.

Hay una opinión doctrinal unánime en el sentido de que el alma no puede adquirir la condición de heredero, pese a ser frecuente que en muchos testamentos el causante haya instituido al alma como su heredera; se entiende por ello que lo que contempla el artículo 747 del Código Civil es la disposición hecha por el testador para sufragios y obras piadosas «en beneficio de su alma», pues el alma carece de personalidad jurídica, y, por ende, de capacidad sucesoria. Respecto de dicho precepto legal la doctrina pone el acento en la idea de patrimonio en liquidación. Y por lo que se refiere a la aceptación de la herencia, se ha planteado si cabe extender al supuesto contemplado en el artículo 747 la solución del artículo 992.2, según el cual: «(...) La aceptación de la que se deje a los pobres corresponderá a las personas designadas por el testador para calificarlos y distribuir los bienes, y en su defecto a las que señala el artículo 749, y se entenderá aceptada a beneficio de inventario», entendiéndose que, dada la evidente identidad de razón entre ambos preceptos, debe aplicarse la solución prevista en el artículo 992.2, en todo lo relativo a la determinación de

quiénes aceptan y con qué consecuencias y sin olvidar, tampoco, la función esencialmente liquidataria que cumple el beneficio de inventario.

No ha de olvidarse que el causante falleció en el año 1940 y que la prohibición de enajenar cesaría a los treinta años de su muerte (cláusula quinta del testamento), lo que unido al dato al que se alude en el Registro del que el citado Hospital Municipal se extinguió en 1985 (quince años después del fin de la prohibición y cuarenta y cinco años después de la muerte del testador), una decisión como la plasmada en la escritura calificada, en un ámbito extrajudicial y sin contradicción de posibles terceros afectados, por unos albaceas que –ante todo– han de velar por la aplicación y respecto de la voluntad del causante (aplicando el artículo 798 del Código Civil, que se refiere a las disposiciones sub modo), lleva a la conclusión de que, habida cuenta de las concretas circunstancias del presente caso (piénsese en ese imposible cumplimiento de las previsiones del testador que se alega en el recurso) con valoración de una especial forma de cumplir el testamento (ochenta años después de la muerte del testador), no es posible admitir en el ámbito del procedimiento registral una decisión que requiere necesariamente contradicción de posibles terceros interesados o afectados con base en el simple texto literal de las cláusulas testamentarias que se aplican conjuntamente. Por ello, la debida protección de eventuales terceros afectados e interesados en la sucesión, sea directamente o por subrogación en posiciones jurídicas anteriores, ha de ser adoptada en el orden jurisdiccional, en el que igualmente podrán estimarse otras pretensiones tales como la posible prescripción adquisitiva que se alegara.

III.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Alcalá la Real.

ARRENDAMIENTO: CLÁUSULAS INSCRIBIBLES.

Se analiza la inscribibilidad de diversas cláusulas de un arrendamiento sujeto al CC.

El nombramiento de los administradores surte sus efectos desde el momento de la aceptación, ya que la inscripción del mismo en el Registro Mercantil aparece configurada como obligatoria pero no tiene carácter constitutivo y que, por tanto, el incumplimiento de la obligación de inscribir no determina por sí solo la invalidez o ineficacia de lo realizado por el administrador antes de producirse la inscripción. No obstante, cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil, deberá acreditarse la legalidad y existencia de la representación alegada en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquélla y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los artículos 20 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil. Como ha puesto de relieve el Tribunal Supremo, la calificación registral, en estos casos, debe limitarse a revisar que el título autorizado contenga los elementos que permitan corroborar que el notario ha ejercido el control que la Ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas; y que su juicio de suficiencia sea congruente con el negocio y así se exprese en el título

presentado, a efectos de que eso pueda ser objeto de calificación.

En el presente caso, según la calificación impugnada, la objeción del registrador se refiere a la falta de inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento de los administradores de la sociedad arrendataria. Esta objeción debe ser confirmada si se tiene en cuenta que la ausencia de inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento de los administradores no puede estimarse suplida por la reseña que figura en la escritura calificada.

Por lo que se refiere al análisis de las estipulaciones del contrato de arrendamiento cuya inscripción suspende el registrador, debe tenerse en cuenta que dicho arrendamiento se regirá por las estipulaciones de las partes y las normas del Código Civil que sean de aplicación pues queda excluido del ámbito de aplicación de la ley especial de arrendamientos rústicos . En primer lugar, considera no inscribible la cláusula 5.4 que prohíbe al arrendador «hipotecar o gravar en modo alguno el inmueble (incluso, por medio de derechos de opción o promesas de hipoteca concedidos a terceros) sin el previo consentimiento expreso y por escrito del Arrendatario, que no podrá denegarlo en el caso de que el beneficio de la garantía respete la posición jurídica del Arrendatario (...)». El defecto debe confirmarse. En cuanto a las prohibiciones de disponer, cabe recordar, con carácter general, la doctrina sobre su configuración registral que este Centro Directivo ha establecido en diversas ocasiones. Las impuestas en actos a título oneroso no tienen eficacia real y su infracción sólo provoca la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados. Por ello, su acceso al Registro está regulado de diferente forma según se trate de unas u otras.

En segundo lugar, por entender que implica asimismo prohibición de disponer no permitida, el registrador suspende la inscripción de la estipulación 5.5 que prohíbe al arrendador «realizar actividad en el inmueble ni en sus aledaños, que perjudique a la Actividad Permitida, ni arrendar ni permitir uso restante de la Finca para cualquier actividad que impida o perjudique la ejecución de la Actividad Permitida». La presente cláusula debe recibir un tratamiento jurídico distinto, sin que pueda equiparse con la anteriormente analizada. No es sino una traslación, por un lado, de las obligaciones y limitaciones que el Código Civil impone al arrendador, en tanto titular dominical de la finca, que responden a la finalidad última de garantizar al arrendatario el uso y goce pacífico de la finca para destinarlo al aprovechamiento o actividad convenida; y, por otro lado, de la posibilidad que atribuye a las partes el Código Civil de prohibir el subarriendo de la finca conforme al referido artículo 1550.

Resulta evidente que, al margen de la naturaleza jurídica del arrendamiento, no todos los pactos que integren el mismo deben tener acceso al Registro, específicamente cuando se trate de pactos relativos a la constitución de derechos reales, como pueda ser el de servidumbre. En definitiva, para que una servidumbre pueda inscribirse será necesario un acto constitutivo de la misma.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. la Resolución de 4 de mayo de 2022, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente) la posibilidad de creación de nuevas figuras de derechos reales, al amparo del principio de «numerus apertus» que predican los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario. Ahora bien, la autonomía de la voluntad en la configuración de nuevos

derechos reales para adaptar las categorías jurídicas a las exigencias de la realidad económica y social tiene como fundamental límite el respeto a las características estructurales típicas de tales derechos reales, cuales son, con carácter general, su inmediatividad, o posibilidad de ejercicio directo sobre la cosa, y su absolutividad, que implica un deber general de abstención que posibilite dicho ejercicio sin constreñir a un sujeto pasivo determinado. En relación con los derechos de tanteo y retracto voluntario, en tanto que derechos atípicos o innominados, su admisión al amparo del principio de la autonomía de la voluntad en la actualidad no plantea especial dificultad. Tanto en la doctrina de este Centro Directivo como en la jurisprudencia se observa una línea de apertura a favor de la posible configuración de los derechos de tanteo y retracto voluntarios como auténticos derechos reales.

En el caso concreto objeto del presente expediente, el derecho de tanteo pactado en el marco de un contrato de arrendamiento sometido al Código Civil, tal y como se ha configurado, no puede tener acceso al Registro de la Propiedad, pues no cumple las exigencias de determinación de su régimen jurídico real que permitan su acceso al Registro de la Propiedad. En efecto, ni se establece el carácter real del derecho, ni tal carácter real se induce de ninguno de los pactos del contrato (cfr. artículos 609, 1462.2, 1464 y 633 en relación con el 334.10, todos ellos del Código Civil); no hay fijación convencional de un plazo cierto para su ejercicio (exigencia reiterada y unánimemente subrayada tanto por la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 27 de marzo de 1947, 20 de septiembre de 1966 y 19 de septiembre de 1974), como por la jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 3 de abril de 1981 y 3 de marzo de 1995); no se ha determinado la forma de operar el derecho de tanteo, en particular las transmisiones que generan dicho derecho y forma de hacer las notificaciones, ni se expresan las consecuencias en caso de incumplimiento de lo estipulado; sin que, en modo alguno, puedan ser tenidas en cuenta las aclaraciones realizadas por la sociedad recurrente en el escrito de recurso, puesto que ni el recurso es el procedimiento adecuado para subsanar los defectos expresados en la calificación que lo motiva (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), ni además el mismo cumple los requisitos sustantivos y formales aptos para la inscripción (artículos 1258 del Código Civil y 3 de la Ley Hipotecaria).

III.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Vigo nº 3.

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

Para denegar la inscripción de una base gráfica es preciso que se acrediten 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.

Es decir, en la alegación que formula el colindante, se manifiesta que la georreferenciación es correcta; pero, que la georreferenciación no se corresponde con la realidad física, lo que es una cuestión diferente a la pretensión de inscribir la georreferenciación de la finca. Si el colindante considera, no obstante, que la georreferenciación no se corresponde con la realidad de la construcción, deberá interponer las correspondientes demandas judiciales de posible construcción en suelo ajeno, pero no constituye, en realidad, un problema que impida la inscripción de la georreferenciación que se dice correcta. Respecto de la oposición que formula la comunidad de propietarios de la finca registral 6.319, en dicha oposición dicha comunidad de propietarios no acredita la propiedad de la porción de patio objeto de debate.

III.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Madrid nº 3.

CONCESIONES ADMINISTRATIVAS: CANCELACIÓN.

Para cancelar una concesión administrativa se necesita la resolución firme que así lo acuerde y la acreditación de la indemnización a los titulares de derechos inscritos sobre la concesión.

Tiene razón la recurrente en que la mera declaración de concurso de acreedores del concesionario no afecta a la potestad administrativa de declarar la extinción de la concesión demanial, pues no es un procedimiento ejecutivo sometido a suspensión en la fase común, y menos cuando como consta en el Registro Público concursal que la sociedad «Teatromax, S.A.» está en fase de convenio aprobado sin que exista restricción al respecto.

En relación al primero de los defectos debe ser confirmado, pues el artículo 175.3.a del Reglamento Hipotecario establece con carácter general para las concesiones administrativas de bienes demaniales que «las inscripciones de hipotecas constituidas sobre obras destinadas al servicio público cuya explotación conceda el Gobierno y que están directa y exclusivamente afectas al referido servicio se cancelaran, si se declara resuelto el derecho del concesionario, en virtud del mismo título en el que haga constar esa extinción y del documento que acredite haberse consignado en debida forma, para atender al pago de los créditos hipotecarios inscritos, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario». Será en ese momento, esto es, cuando se disponga no sólo del decreto firme de extinción de la concesión sino también del que acredite la indemnización en su caso a los titulares de cargas vigentes inscritas sobre la concesión, cuando -como resulta del citado precepto reglamentario- podrá practicarse la cancelación de la inscripción de la concesión.

En relación con el segundo defecto advertido por el registrador no hay con-

troversia, y debe ser también confirmado, pues también se reconoce por la recurrente la necesidad de firmeza para la cancelación de la inscripción de la concesión.

III.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Mojácar.

URBANISMO: LICENCIAS DE PARCELACIÓN OBTENIDAS POR SILENCIA ADMINISTRATIVO.

A efectos estrictamente registrales, la obtención de una licencia de parcelación por silencio administrativo requiere manifestación expresa 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 de la segregación.

La posibilidad de entender acreditada, a efectos registrales, la licencia de segregación por silencio positivo, en el marco de la legislación urbanística de Andalucía, es una cuestión ya resuelta por este Centro Directivo en la reciente Resolución de 12 de enero de 2023. Desde un punto de vista sustantivo, la disposición transitoria primera, apartado c), de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en su regla primera establece que «los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación en vigor en el momento de su iniciación». Dado que la solicitud de licencia en el presente caso se produce en 2018 puede considerarse aplicable el régimen de la anterior Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Por lo que, de acuerdo con lo expuesto, el legislador andaluz, tanto en la anterior ley vigente al iniciarse el procedimiento administrativo, como en la actual Ley 7/2021, admite entender estimada por silencio administrativo la licencia de división, siempre y cuando la misma no vulnere la ordenación territorial y urbanística.

Con independencia de la validez y eficacia sustantiva del acto administrativo presunto, su trascendencia a efectos registrales requiere la acreditación documental de un pronunciamiento expreso de la Administración competente o un acto que integre el control previo municipal, como señala el legislador andaluz, teniendo en cuenta la necesidad de evitar el acceso registral de actos de modificación jurídico real de eficacia claudicante –artículo 33 de la Ley Hipotecaria– y que la calificación registral no se extiende al fondo material o sustantivo del acto administrativo de autorización o aprobación del acto civil cuya inscripción se pretende o, dicho de otra forma, carece el registrador de competencia para entrar a calificar si la actuación de cuya inscripción se trata se ajusta o no a la ordenación urbanística, actuación de control de legalidad que corresponderá, en primer lugar a la administración municipal en ejercicio de sus competencias en materia de disciplina y policía urbanística y, en último extremo, a la jurisdicción administrativa.

Es cierto que en la reciente Resolución de 31 de marzo de 2023, esta Dirección General aceptó la posibilidad de acreditar la obtención de licencia por silencio administrativo, pero lo hizo para el caso particular de la licencia de ocupación, dado el régimen particular de la misma tanto en la propia legislación autonómica, en ese caso la balear, como en la legislación básica estatal, de donde se desprende

el diferente tratamiento que merecen los actos de división o segregación, en los que por razones de legalidad y seguridad jurídica se impone la acreditación de un acto de control administrativo.

III.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Mojácar.

URBANISMO: LICENCIAS DE PARCELACIÓN OBTENIDAS POR SILENCIA ADMINISTRATIVO.

A efectos estrictamente registrales, la obtención de una licencia de parcelación por silencio administrativo requiere manifestación expresa 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 de la segregación.

La posibilidad de entender acreditada, a efectos registrales, la licencia de segregación por silencio positivo, en el marco de la legislación urbanística de Andalucía, es una cuestión ya resuelta por este Centro Directivo en la reciente Resolución de 12 de enero de 2023. Desde un punto de vista sustantivo, la disposición transitoria primera, apartado c), de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en su regla primera establece que «los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación en vigor en el momento de su iniciación». Dado que la solicitud de licencia en el presente caso se produce en 2018 puede considerarse aplicable el régimen de la anterior Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Por lo que, de acuerdo con lo expuesto, el legislador andaluz, tanto en la anterior ley vigente al iniciarse el procedimiento administrativo, como en la actual Ley 7/2021, admite entender estimada por silencio administrativo la licencia de división, siempre y cuando la misma no vulnere la ordenación territorial y urbanística.

Con independencia de la validez y eficacia sustantiva del acto administrativo presunto, su trascendencia a efectos registrales requiere la acreditación documental de un pronunciamiento expreso de la Administración competente o un acto que integre el control previo municipal, como señala el legislador andaluz, teniendo en cuenta la necesidad de evitar el acceso registral de actos de modificación jurídico real de eficacia claudicante –artículo 33 de la Ley Hipotecaria– y que la calificación registral no se extiende al fondo material o sustantivo del acto administrativo de autorización o aprobación del acto civil cuya inscripción se pretende o, dicho de otra forma, carece el registrador de competencia para entrar a calificar si la actuación de cuya inscripción se trata se ajusta o no a la ordenación urbanística, actuación de control de legalidad que corresponderá, en primer lugar a la administración municipal en ejercicio de sus competencias en materia de disciplina y policía urbanística y, en último extremo, a la jurisdicción administrativa.

Es cierto que en la reciente Resolución de 31 de marzo de 2023, esta Dirección General aceptó la posibilidad de acreditar la obtención de licencia por silencio administrativo, pero lo hizo para el caso particular de la licencia de ocupación, dado el régimen particular de la misma tanto en la propia legislación autonómica,

en ese caso la balear, como en la legislación básica estatal, de donde se desprende el diferente tratamiento que merecen los actos de división o segregación, en los que por razones de legalidad y seguridad jurídica se impone la acreditación de un acto de control administrativo.

III.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Corralejo.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: NECESIDAD DE ACREDITACIÓN.

Si se alega la representación de determinada persona, se exige justificar de forma auténtica su existencia o la ratificación.

Como cuestión previa, procedimental, no puede estimarse la alegación de la registradora sobre el carácter extemporáneo del presente recurso. El artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación. Si se tiene en cuenta que la calificación fue notificada al recurrente la recurrente el día 20 de enero de 2023 por correo certificado con aviso de recibo, y que el recurso se interpuso el día 17 de febrero de 2023, mediante presentación del escrito de impugnación en una oficina del Servicio de Correos, como resulta del sello que consta en el mismo, y destinado a este Centro Directivo, debe estimarse que el recurso no está presentado fuera de plazo. 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.

Respecto de la cuestión de fondo planteada, es indudable que el recurso no puede ser estimado. A efectos registrales, si se alega la representación de determinada persona, se exige justificar de forma auténtica su existencia (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) o la ratificación correspondiente en tiempo oportuno por el representado que ponga fin a la ineficacia que afectaría al negocio en caso de no existir la representación (artículo 1259 del Código Civil).

III.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Marbella nº 1.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: LÍMITES DE LA CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS.

No corresponde al registrador revisar el cumplimiento de los presupuestos previstos en el art. 170 LGT para acordar la prohibición de enajenar.

Procede la estimación del recurso pues el registrador de la Propiedad, en el ejercicio de su competencia de calificación del documento administrativo presentado a despacho, no puede entrar a revisar la decisión de fondo que ha sido adoptada por el órgano de la Administración. Para llegar esta conclusión es preciso analizar el contenido del artículo 170.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria en relación con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el artículo 99 de su Reglamento.

Es cierto que del artículo 170.6 transcrito resulta que el mandamiento que ordene la anotación preventiva de prohibición de disponer debe resultar la justificación de la adopción de la medida con detalle de la relación de control sobre la sociedad. Pero de aquí no se sigue que el registrador deba o pueda revisar la cuestión de si existe o no la relación de control, cuestión cuyo conocimiento recae exclusivamente en la Administración. Así lo demuestra, como expresamente recoge el precepto, que la cuestión deba discutirse ante el órgano competente mediante el oportuno recurso. Del mismo modo y como también afirma el precepto, es ante la misma Administración ante la que hay que formular la solicitud de levantamiento de la medida preventiva y ante la que se podrá recurrir, en su caso, si existe resolución desestimatoria de la solicitud. En definitiva, la cuestión de si existe o no situación de control total o parcial, directa o indirecta, se ventila ante la Administración Tributaria y no en el procedimiento registral que limita su intervención en los términos señalados.

III.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 20 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Mojácar.

URBANISMO: LICENCIAS DE PARCELACIÓN OBTENIDAS POR SILENCIA ADMINISTRATIVO.

A efectos estrictamente registrales, la obtención de una licencia de parcelación por silencio administrativo requiere manifestación expresa 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 de la segregación.

La posibilidad de entender acreditada, a efectos registrales, la licencia de segregación por silencio positivo, en el marco de la legislación urbanística de Andalucía, es una cuestión ya resuelta por este Centro Directivo en la reciente Resolución de 12 de enero de 2023. Desde un punto de vista sustantivo, la disposición transitoria primera, apartado c), de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en su regla primera establece que «los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación en vigor en el momento de su iniciación». Dado que la solicitud de licencia en el presente caso se produce en 2018 puede considerarse aplicable el régimen de la anterior Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Por lo que, de acuerdo con lo expuesto, el legislador andaluz, tanto en la anterior ley vigente al iniciarse el procedimiento administrativo, como en la actual Ley 7/2021, admite entender estimada por silencio administrativo la licencia de división, siempre y cuando la misma no vulnere la ordenación territorial y urbanística.

Con independencia de la validez y eficacia sustantiva del acto administrativo

presunto, su trascendencia a efectos registrales requiere la acreditación documental de un pronunciamiento expreso de la Administración competente o un acto que integre el control previo municipal, como señala el legislador andaluz, teniendo en cuenta la necesidad de evitar el acceso registral de actos de modificación jurídico real de eficacia claudicante –artículo 33 de la Ley Hipotecaria– y que la calificación registral no se extiende al fondo material o sustantivo del acto administrativo de autorización o aprobación del acto civil cuya inscripción se pretende o, dicho de otra forma, carece el registrador de competencia para entrar a calificar si la actuación de cuya inscripción se trata se ajusta o no a la ordenación urbanística, actuación de control de legalidad que corresponderá, en primer lugar a la administración municipal en ejercicio de sus competencias en materia de disciplina y policía urbanística y, en último extremo, a la jurisdicción administrativa.

Es cierto que en la reciente Resolución de 31 de marzo de 2023, esta Dirección General aceptó la posibilidad de acreditar la obtención de licencia por silencio administrativo, pero lo hizo para el caso particular de la licencia de ocupación, dado el régimen particular de la misma tanto en la propia legislación autonómica, en ese caso la balear, como en la legislación básica estatal, de donde se desprende el diferente tratamiento que merecen los actos de división o segregación, en los que por razones de legalidad y seguridad jurídica se impone la acreditación de un acto de control administrativo.

III.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Jaén nº 3.

BIENES PRIVATIVOS: ATRIBUCIÓN DE PRIVATIVIDAD POR PACTO ENTRE LOS CÓNYUGES.

Se admite la posibilidad de inscribir como privativo un bien comprado por uno de los cónyuges si media el pacto del otro al efecto.

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.

La regulación que del régimen económico-matrimonial contiene el Código Civil se caracteriza por un marcado principio de libertad. El propio artículo 1355 –al permitir que los cónyuges atribuyan carácter ganancial a los bienes que adquieran a título oneroso durante el matrimonio, con independencia de cuál sea la procedencia y la forma y plazos de satisfacción del precio o contraprestación– se encuadra dentro de ese amplio reconocimiento de la autonomía privada, y constituye una manifestación más del principio de libertad de pactos que se hace patente en el mencionado artículo 1323, pero siempre causalizado y procediendo, en su caso, el reembolso previsto en el artículo 1358 del Código Civil. Precisamente la aplicación de este principio hace posible también que, aun cuando no concurran los presupuestos

de la norma del artículo 1355, los cónyuges atribuyan la condición de gananciales a bienes que fueran privativos.

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. 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.

III.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Marbella nº 4.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

No es el recurso gubernativo el cauce adecuado para discutir la validez de un asiento ya practicado.

El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión del recurrente, señaladamente la determinación de la validez o nulidad del título ya inscrito, ni de la procedencia o no de la práctica, ya efectuada, de los asientos registrales.

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

III.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Játiva nº 1.

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

Para denegar la inscripción de una base gráfica es preciso que se acrediten 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.

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, concretamente el dominio público municipal.

III.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Elda nº 1.

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

Para denegar la inscripción de una base gráfica es preciso que se acrediten 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 oposición de los colindantes notificados, que son titulares registrales de otra finca cuya invasión alegan, se funda en la existencia de una controversia judicial previa sobre la respectiva delimitación gráfica de las fincas, que culminó en sentencia que declaró que la cartografía catastral no se correspondía ni con los títulos, ni con la realidad física, de la finca del entonces demandante, y hoy promotor del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Ciertamente, los entonces demandantes y ahora promotores del expediente del artículo 199 no pretenden ahora la inscripción de la misma georreferenciación catastral invocada en el procedimiento judicial. Y, como señala el registrador en su calificación, si aquella georreferenciación catastral fue rechazada tanto por los titulares de la finca colindante como por la sentencia en

el pleito entablado entre colindantes, «es lógico que el registrador albergue dudas» respecto a si la nueva georreferenciación alternativa, que también ha ocasionado oposición expresa del titular registral de otra finca, se corresponda con la identidad de la finca del promotor, sin riesgo de invasión de fincas registrales colindantes.

III.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Tui.

ZONAS DE INTERÉS PARA LA DEFENSA NACIONAL: POBLACIÓN FORNTERIZA.

Se aclara la interpretación de esta normativa en los casos de municipios fronterizos a otros países.

En la Orden de Servicio comunicada de la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa 1/2021, se dictan instrucciones para la racionalización de la autorización para adquisición de inmuebles por extranjeros no comunitarios, y se excluye de la necesidad de autorización militar en todos los supuestos del artículo 21, números 3 y 4, 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; esto es, en los que el suelo se encuentre en la situación básica de suelo urbanizado.

La registradora ha aplicado en la calificación la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, sin que su carácter preconstitucional haga que deba ser interpretada conforme a la normativa de la Unión Europea, pues ni notarios ni registradores tienen competencia para declarar inconstitucional una norma (vid. Resolución de 6 de noviembre de 2019). Sea o no obsoleta la norma, lo cierto es que esa limitación se contiene, como ha quedado expuesto, también en la Orden de Servicio comunicada de la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa 1/2021, que no sólo tiene en cuenta la normativa comunitaria, sino el fenómeno del «brexit» o la incidencia de la pandemia y, precisamente, intenta apartarse de una interpretación rígida de una normativa que tiene más de cuarenta años pero que no ha sido derogada. Dicha Orden establece literalmente que «quedan excluidas absolutamente de esta Orden de Servicio, y seguirán necesitando autorización o informe favorable de este MINSDEF: Las poblaciones fronterizas por disponerlo expresamente la Ley».

Para el INE una misma «población» puede tener uno o varios núcleos de población, pero esto no aclara si la limitación es para el núcleo de población que hace frontera o para todos los núcleos de población del municipio que hace frontera. Lo que sí aclara es que utiliza el término «población» como contenedor de «los núcleos de población», que pueden ser varios en una misma población, por lo que hemos de concluir que emplea el término población para referirse al municipio.

En consecuencia, sin entrar en el acierto o no de la terminología de la ley, cuando alude a «población» se está refiriendo al municipio, y, por tanto, basta que éste sea fronterizo para que se incluya en la limitación cualquier núcleo poblacional que pertenezca al mismo.

III.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Pina de Ebro.

EXPEDIENTE JUDICIAL DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO: REQUISITOS.

Se reitera la necesidad de aplicar de forma estricta lo establecido en la LH sobre la citación de los titulares registrales en casos de inscripciones de menos de treinta años de antigüedad, pero se entiende que no puede el registrador revisar la validez de las transmisiones realizadas y no inscritas que el juez ha dado por existentes.

Pese a ser un documento presentado en el Registro de la Propiedad correspondiente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio (el 1 de noviembre de 2015), debe aplicarse la disposición transitoria única que establece que los expedientes regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior. De tal forma que, en este supuesto, por aplicación de la mencionada disposición transitoria única, será de aplicación la norma contenida en los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, según la redacción anterior a la expresada ley de reforma, y sus concordantes del reglamento de desarrollo.

La excepcionalidad del procedimiento de reanudación de tracto justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquéllos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias, etc.).

Se impone, por tanto, una interpretación estricta de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto, y en particular, por lo que ahora interesa, del requisito esencial de la citación en debida forma del titular registral, y su no oposición al procedimiento, al ser un trámite esencial del citado procedimiento (vid., entre otras, Resolución de 11 de febrero de 1999), siendo función principal del registrador en este contexto la de comprobar que el titular registral ha sido llamado al procedimiento con las garantías exigidas en las normas, lo cual no es sino aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva, una de cuyas manifestaciones en el ámbito registral se concreta en el principio del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Dado en la última inscripción de dominio tiene menos de treinta años de antigüedad al tiempo de dictarse el auto que pone fin al expediente judicial de dominio, y que no consta acreditado que los titulares registrales o sus causahabientes hayan sido citados tres veces, una de ellas al menos personalmente, procede confirmar el defecto señalado por la registradora en su calificación.

El segundo de los defectos discutidos en el escrito de recurso gira en torno a la confusa redacción recogida en el título calificado respecto a las transmisiones

previas que no han tenido acceso al Registro y que justifican la utilización de la vía excepcional del expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo. Hay que tener en cuenta que queda suficientemente reflejada la existencia de varias transmisiones que no han tenido acceso al Registro que ponen de manifiesto una auténtica interrupción del tracto que justifica la utilización de la vía del expediente judicial.

Habiendo el juez declarado la titularidad de los promotores del expediente y habiendo especificado la existencia de varias transmisiones no inscritas que justifican la orden de reanudar el tracto sucesivo a través de la tramitación del correspondiente expediente de dominio, ha de concluirse que no puede el registrador exigir una especificación exhaustiva de las circunstancias concretas de cada uno de los títulos que no han accedido al Registro.

III.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Roquetas de Mar nº 1.

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

Para denegar la inscripción de una base gráfica es preciso que se acrediten dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria impone la notificación a los titulares de fincas colindantes, afectados por la inscripción de la georreferenciación. Esta circunstancia concurre en el alegante notificado, por lo cual está legitimado para formular oposición a la inscripción de la georreferenciación de la finca registral, en el seno de un expediente del artículo 199. Además, siendo cotitular del 50% de la finca, esa cuota es una comunidad romana, que se rige por los artículos 392 y siguientes del Código Civil, a las cuales les es aplicable el principio por el cual cada uno de los comuneros puede realizar por sí solo lo que sea útil a la comunidad, más no lo que le sea perjudicial.

En la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no hay trámite de prueba, dada la sencillez procedimental del mismo, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 27 de septiembre de 2022, por lo que la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes.

Como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 8 de marzo de 2023, la imprecisión derivada de la descripción puramente literaria que de las fincas afectadas consta en el Registro no impide que, a la vista de los datos obrantes en el expediente y de la oposición del colindante, pueda el registrador oponerse fundada-

mente a la inscripción de la georreferenciación alternativa aportada.

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.

Tampoco es concluyente el argumento de la recurrente cuando afirma que ha iniciado un expediente catastral de subsanación de discrepancias, porque como ha declarado este Centro Directivo en la Resolución de 28 de febrero de 2023, el resultado del mismo no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria.

III.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Madrid nº 3.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO DEL ART. 208 LH: REQUISITOS.

En la calificación del expediente de reanudación de tracto debe comprobarse la adecuada notificación al titular registral o sus herederos, pero no a los colindantes.

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.

Debido a esta finalidad, resulta esencial, como elemento básico de seguridad jurídica en la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, que se realicen adecuadamente las notificaciones a los interesados en el mismo.

En primer lugar, resulta esencial, conforme a lo dispuesto en el apartado tercero de la regla segunda del artículo 208 de la Ley Hipotecaria antes transcrito, la citación al titular registral o a sus herederos. Este apartado, como ha señalado esta Dirección General en sus Resoluciones de 23 de mayo de 2016 y 3 de abril de 2017, debe ser interpretado conjuntamente con la regla segunda, norma cuarta, del mismo artículo, cuando dispone que «cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la

citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal». Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también pueden ser citados por edictos, sólo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad en la documentación aportada.

En el supuesto de este expediente, no resulta acreditado el fallecimiento de los titulares registrales. Tampoco consta en el acta que hayan sido notificados ni en qué forma. En consecuencia, no se ha efectuado la notificación con los requisitos anteriormente señalados, pues aun habiendo transcurrido treinta años desde la última inscripción, la notificación a los últimos titulares registrales debe ser nominal, aunque se haga en forma edictal, y respecto a sus herederos, aun cuando la notificación sea genérica y edictal, debe hacerse referencia a los mismos como destinatarios de la misma.

Respecto a la notificación a colindantes, a pesar de que el artículo 208, en la norma tercera de su regla segunda se remite a la regla 5ª del apartado primero del 203, como ha señalado la doctrina, aquella remisión genérica no puede entenderse extensiva a estos últimos colindantes registrales y catastrales en el ámbito propio de los expedientes de reanudación del tracto sucesivo, por cuanto tales colindantes no entran en el concepto de "interesados" en estos expedientes de reanudación.

III.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Játiva nº 1.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: CONSENTIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL.

No se puede inscribir una escritura de constitución de servidumbre si los titulares de las fincas afectadas ya no son los mismos que cuando se otorgó la escritura.

Recapitulando los hechos, la escritura de constitución de la servidumbre fue presentada en el Registro transcurridos dieciséis años desde su otorgamiento, tiempo en el cual, habiéndose inscrito la declaración de obra nueva y división horizontal, se han producido las transmisiones de los elementos resultantes de la misma. Los adquirentes de esos elementos lo hicieron de unas fincas registrales de las que el Registro no publicaba la existencia de la servidumbre. La prioridad en la presentación en el Registro, lleva a la aplicación del principio de publicidad registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria para los adquirentes anteriores, y, en consecuencia, se precisa el consentimiento de esos titulares actuales para la inscripción de las servidumbres que graven sus fincas.

En el supuesto concreto de este expediente, los adquirentes de los elementos de la división horizontal son terceros que merecen ser protegidos en tanto en cuanto han confiado en el Registro y ha adquirido sus elementos de quien registralmente se encontraba legitimado para enajenarlos. La fe pública registral ha generado

una presunción «iuris et de iure» legalmente establecida, en cuya virtud el contenido del Registro se reputa siempre exacto en favor de esos terceros adquirentes, quienes, por tanto, pueden consolidar su adquisición en los términos publicados por el Registro.

III.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Blanes.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE REANUDACIÓN DE TRACTO DEL ART. 208 LH: REQUISITOS.

En la calificación del expediente de reanudación de tracto debe comprobarse la adecuada notificación al titular registral o sus herederos, pero no a los colindantes.

Cuando la inexactitud entre el pronunciamiento registral y la realidad extrarregistral deriva no de la efectiva interrupción en el Registro de esa cadena de titularidades sucesivas, sino de la falta de presentación a inscripción de las escritura de elevación a público de las particiones o de las adjudicaciones derivadas de disposiciones testamentarias que no se han plasmado en escrituras de adjudicación de herencia, como ocurre en el supuesto de este expediente, debe concluirse que falta la adecuación de dicho expediente a las circunstancias del caso. Debe afirmarse que con la simple presentación e inscripción de los mencionados títulos los requirentes serían adquirentes de los titulares registrales y faltaría la elevación a público de sus títulos privados de adquisición incorporados al expediente.

No obstante, según doctrina de esta Dirección General debe tenerse en cuenta, a efectos de valorar la efectiva interrupción del tracto, la existencia de una extraordinaria dificultad para otorgar la documentación que subsanaría tal falta de tracto (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 24 de marzo de 2015 y 28 de abril de 2016), debiendo reflejarse por el notario autorizante en el propio acta aprobatoria del expediente, como justificación para la inscripción de la reanudación de tracto. Alega el recurrente esta doctrina, pero olvida que se aplica en los casos de apertura del expediente de reanudación de tracto o el de dominio, lo que no ha ocurrido.

En el supuesto concreto, no concurre ninguno de estos presupuestos del expediente regulado en la Ley Hipotecaria; no se ha levantado tan siquiera el acta de inicio del procedimiento, ni solicitado la expedición de la certificación registral, ya que dada la época de autorización del documento –año 1926– el procedimiento era judicial y muy distinto al actual. La escritura que se presenta a inscribir puede servir de apoyatura para el expediente que en su caso se inicie, pero por sí sola no puede causar la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Por otra parte, no se han cumplido los requisitos del expediente de reanudación de tracto sucesivo por el mero relato contenido en la copia autorizada de la escritura, y, en este sentido, el notario autorizante de la escritura hace la advertencia específica «al comprador de la importancia y efectos de la falta de tales inscripciones, caso de no haberse practicado aquellas, dándose dicho señor por enterado y conforme».

III.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Alcañiz.

CONCURSO DE ACREEDORES: LÍMITES A LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

No puede el registrador revisar el criterio del Juez respecto de la adecuada intervención de los acreedores hipotecarios en el procedimiento con ocasión de la inscripción de una venta de bienes de la masa activa.

Con carácter previo, y en relación con el primer defecto recurrido, debe recordarse 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.

Para inscribir en el Registro los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso será necesario que se acredite ante el registrador la obtención del oportuno auto autorizando la transmisión, por medio del correspondiente testimonio extendido por el secretario judicial que acredite la autenticidad y el contenido del citado auto, dando fe del mismo. En consecuencia y como regla general cuando el auto se limite a autorizar la enajenación, el título a efectos de la inscripción será por tanto –como título principal– la escritura pública, en la que conste el negocio traslativo, complementada por el título formal que acredite la autorización judicial.

Resulta por tanto incontestable que es competencia y obligación del registrador de la Propiedad comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal. En consecuencia, estando inscritas las hipotecas en el Registro de la Propiedad, el registrador debe comprobar que en el título calificado consta el cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los acreedores hipotecarios.

Este Centro Directivo ha señalado reiteradamente que las reglas contenidas en la Ley Concursal para la enajenación del bien sobre que recae el derecho real de garantía (artículos 149.2 y 155.4 de la Ley Concursal) tienen carácter imperativo y a ellas necesariamente debe ajustarse el plan de liquidación, reglas imperativas que rigen también en defecto de aprobación del plan de liquidación (vid., por todas, la Resolución de 10 de enero de 2017).

En el supuesto de hecho de este expediente el auto dictado por el juez autorizando la venta del bien en cuestión por el precio indicado, hace constar, además, expresamente que las dos entidades bancarias titulares de créditos con privilegio especial han prestado su consentimiento y beneplácito a la enajenación. Hay por tanto un pronunciamiento judicial expreso tanto respecto del precio como en relación con

la debida intervención de los titulares registrales de las hipotecas. Por tanto, excede de las facultades de calificación que los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario otorgan a los registradores discrepar de esta valoración y entender incumplidos dichos requisitos.

III.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Huesca nº 2.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DOMINIO PÚBLICO.

No corresponde a la registradora, ni a este Centro Directivo, en vía de recurso, analizar si la inacción de la Administración Pública derivada de la ausencia del deslinde de cauces públicos supone una limitación del derecho de la propiedad privada que pueda dispensar el cumplimiento de requisitos impuestos por la Ley.

Como cuestión procedimental y previa, debe recordarse que el presente recurso sólo se interpone contra la tercera y última de las notas de calificación referidas y, por tanto, ahora no procede analizar si los defectos señalados en las dos primeras notas de calificación son o no conformes a Derecho, sino tan sólo si el acta de manifestaciones y subsanación objeto de la tercera nota de calificación tiene o no virtualidad subsanatoria de aquellos defectos.

Así pues, en cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General, por ejemplo, en su Resolución de 26 de abril de 2022, esta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

En el presente caso, como resulta del informe del registrador, durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no sólo constan alegaciones presentadas por la Confederación Hidrográfica acerca de los posibles cauces de dominio público que recorren la finca, sino que incluso el propio titular registral, ahora, en su pretendida acta de subsanación, afirma que «alguna de las fincas ocupa el cauce geomorfológico del río (...)». Siendo ello así, es claro que lo procedente es delimitar con precisión y excluir de la georreferenciación de la finca de dominio privado cuál sea la ubicación y delimitación de la porción de dominio público hidráulico que no forma parte del dominio privado de la finca. En modo alguno sería procedente, como pretende el recurrente, inscribir tanto dominio público como dominio privado dentro de la georreferenciación de la finca de dominio privado con la simple mención, que el interesado consiente que «se haga constar en la inscripción registral» de que la georreferenciación inscrita de la finca incluya una parte de cauce de un río que no pertenece a la finca misma sino al dominio público hidráulico.

III.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Ciudad Rodrigo.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

El recurso gubernativo no es el cauce adecuado para revisar la validez de asientos ya practicados.

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 cancelación de asientos ya practicados. 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 anulación de asientos ya practicados.

III.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Palencia nº 1.

BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: APLICACIÓN A LOS CASOS DE BIENES COMPRADOS POR PRECIO APLAZADO.

La regla del art. 1356 del CC se aplica también cuando en el primer desembolso existe confesión de privatividad.

La sociedad legal de gananciales constituye un régimen económico-matrimonial, de tipo comunitario, que se articula en torno al postulado según el cual se hacen comunes las ganancias obtenidas y que atribuye carácter consorcial o ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso con cargo al acervo común, constante su vigencia. Esta última idea expresa lo que se conoce como el llamado principio de subrogación real. En el caso de bienes adquiridos por uno de los cónyuges por precio aplazado constante la sociedad de gananciales, el citado artículo 1356 del Código Civil determina su carácter ganancial o privativo atendiendo a la naturaleza de la aportación con la que se realice el desembolso inicial. Por ello, no se trata de una aplicación del referido principio de subrogación real sino del criterio que se ha denominado doctrinalmente como «accesión económica».

Por ello, en el presente caso en que se ha determinado el carácter privativo del primer desembolso –aunque sea por confesión del consorte ex artículo 1324 del Código Civil–, es incuestionable que todo el bien adquirido tiene el mismo carácter, sin que sea aplicable el artículo 1357 del mismo Código que se refiere a un supuesto

diferente, cual es el de adquisición de bienes –y de viviendas– comprados a plazos por uno de los cónyuges antes de comenzar la sociedad de gananciales.

III.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Corcubión-Muros.

PUBLICIDAD FORMAL: NOTA SIMPLE DE LA FINCA MATRIZ DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Partiendo de que la finca matriz de la propiedad horizontal sigue estando vigente, se confirma la posibilidad de pedir publicidad de los estatutos por nota simple.

La única cuestión a resolver en este expediente es dilucidar si procede emitir publicidad por medio de nota simple de las cuotas relativas a elementos privativos de una división horizontal, así como los estatutos de la misma.

Como resulta del mismo artículo 222, la manifestación, que debe realizar el registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento profesional de los mismos, de modo que sea efectiva la posibilidad de publicidad sin intermediación, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado. El ahora recurrente solicita la información a través de una nota simple al considerar implícitamente que la finca matriz no pierde su vigencia por el hecho de que se abran distintos folios registrales a los elementos privativos.

Las notas simples, ya sean literales o por extracto, se reservan para asientos vigentes. Del hecho de que se abra folio independiente a cada uno de los elementos de una división horizontal no se deduce que la finca matriz haya perdido vigencia, ya que en ese historial existen elementos imprescindibles para el funcionamiento de la comunidad de propietarios como pueden ser los elementos comunes, atribuciones de uso exclusivo, servidumbres a favor de otras fincas o los estatutos por los que se rige la comunidad. Por ello la publicidad de la matriz podrá solicitarse que se emita por medio de una certificación o de una nota simple.

La plataforma FLOTI permite editar el texto de las notas simples por lo que puede disponerse de otras herramientas de edición que permitan configurar la nota simple extractando los aspectos solicitados o en último caso mediante trascripción literal de todo o parte de los asientos.

III.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Mancha Real.

BIENES GANANCIALES: DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO.

Los bienes adquiridos por uno de los cónyuges por disolución de condominio tendrán el carácter que tuviera la cuota de este en la comunidad, aunque esta regla pueda alterarse por el acuerdo de ambos esposos.

La extinción de la comunidad termina con la situación de condominio y constituye un derecho de propiedad exclusiva a favor del comunero, o comuneros, a quien o quienes, se adjudica el bien entero, o cada una de las porciones materiales que resulten de su división. En nuestro Derecho, dejando a salvo supuestos especiales, se permite, y aun se facilita, la extinción de la comunidad, que puede tener lugar mediante lo que propiamente constituye una división material de la cosa común, cuando su naturaleza lo permite, o mediante la reunión de todas las cuotas en una sola mano, lo que puede verificarse a través de cualquier negocio traslativo de dichas cuotas a favor del que queda como titular, y también, cuando se trate de bienes indivisibles, en virtud de la adjudicación a uno a cambio de abonar a los otros el exceso en metálico (o mediante otros bienes o servicios), sin que por ello pueda considerase que se trata de un acto de enajenación, sino meramente de un negocio de naturaleza especificativa con todas las consecuencias que ello lleva implícito.

En este caso, los preceptos que rigen la sociedad conyugal legal, más que apoyar la consideración de que el pleno dominio de la finca adquirido por uno de los cónyuges en virtud de la extinción del condominio ha de tener carácter ganancial (mediante la aplicación del principio de subrogación real, presuponiendo el carácter ganancial del dinero con que el cónyuge adjudicatario ha de pagar su parte a los demás condueños –artículos 404, 406 y 1062 del Código Civil– con base en la presunción de que dicho numerario es de tal carácter –artículo 1361 del Código Civil–), pone de relieve que lo más congruente es entender que la totalidad de la finca adjudicada tras la extinción de la copropiedad conserva la misma naturaleza que tenía la titularidad originaria del condueño adjudicatario, de decir, la cuota indivisa de la que trae causa la adjudicación, que en el caso examinado era privativa.

Este criterio se fundamenta y apoya en la letra y el espíritu del apartado cuarto de los artículos 1346 y 1347 del Código Civil, que atribuyen carácter privativo o ganancial a los bienes adquiridos por derecho de retracto de carácter privativo o ganancial, aun cuando lo fueran con fondos de carácter contrario, o del artículo 1352 del Código Civil cuando considera privativas las nuevas acciones u otros títulos o participaciones sociales suscritos como consecuencia de la titularidad de otros privativos (sin perjuicio del correspondiente reembolso, en su caso), y la doctrina lo extiende a todo supuesto de adquisición preferente, o de adquisición que se derive de una previa titularidad. Esta posición es, además, la que ha venido manteniendo esta Dirección General en pronunciamientos anteriores. Y es que, en suma, la solución que resultaría de la aplicación combinada del principio de subrogación real y de la presunción del artículo 1361 del Código Civil cede ante un título adquisitivo del cual, por estar basado en un derecho de adquirir privativo, legalmente resulte la privatividad de lo adquirido.

Ciertamente, el principio de autonomía de la voluntad de los cónyuges casados en régimen de gananciales permite que, para la determinación del carácter ganancial o privativo de un bien o derecho determinado, los cónyuges puedan, bien en el momento de la adquisición, bien con posterioridad, alterar el carácter que resultaría de aplicar las reglas establecidas en el Código Civil antes referidas. En el presente caso, el criterio de la registradora debe ser confirmado porque, en contra de lo que afirma el recurrente, falta el consentimiento del cónyuge del adjudicatario

que es imprescindible para que –con base en el referido principio de autonomía de la voluntad– quede determinado el carácter ganancial de lo adjudicado.

III.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Inca nº 2.

PUBLICIDAD FORMAL: FORMA DE SOLICITARLA Y OBTENERLA.

Si se ha solicitado la publicidad formal por cauces electrónicos ha de cumplimentarse el proceso íntegramente por ese medio.

Con carácter previo, respecto a la denegación de la emisión de publicidad, la negativa a expedirla es una calificación más y como tal decisión, puede ser impugnada mediante el 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. Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme 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. Es evidente que la mera comunicación desde la aplicación efectuada, en este caso, no reúne todas las condiciones, sin que pueda justificarse su falta por el hecho de hacerse por los mismos cauces electrónicos que la petición, puesto que el programa de gestión utilizado por el registrador debe permitir emitir y notificar fehacientemente las notas de calificación con todos sus requisitos. Pero sí contiene la base legal por la cual se denegaba la emisión de dichas notas.

Entrado en el fondo del recurso, la reciente doctrina de la Dirección General, en cuanto a la idoneidad del correo electrónico, llegó a la conclusión de que es preciso que se utilicen sistemas que extremen la seguridad de los servidores depositarios de la información y que impidan ceder involuntariamente el uso de la cuenta de correo, provocar una suplantación de identidad y el acceso a información confidencial.

El portal web www.registradores.org aloja los servicios telemáticos del Colegio de Registradores, pero que no es una sede electrónica en el sentido que establece el Reglamento Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos. Regula el permiso al acceso en línea de los usuarios a algunos de los servicios de información registral que las oficinas de los Registros de la Propiedad y Mercantiles prestan de forma presencial, poniendo a disposición de los ciudadanos un procedimiento y un cauce seguro para su contratación mediante soporte electrónico que reúne los requisitos operativos que facilitan al ciudadano el acceso a unos servicios mínimos uniformes, con un aspecto homogéneo y una identificación bajo el dominio registradores.org, además de cumplir los requisitos de identificación, autenticación, accesibilidad, disponibilidad, integridad, veracidad y protección de los datos de carácter personal. Esta previsión, ha sido confirmada por la Ley 11/2023,

de 8 de mayo.

Por último, debe analizarse la posibilidad de que las notas sean solicitadas telemáticamente y recogidas en soporte papel por el propio interesado o un tercero en su nombre, una mensajería en el caso de este expediente. De los artículos 14, apartado 1, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre y 3 del Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos resulta que el interesado persona física deberá elegir la forma de relación con las Administraciones Públicas por medios electrónicos al inicio del procedimiento pudiendo optar por otro medio de relación a lo largo de éste. Ahora bien, en este punto debe destacarse que el procedimiento registral es un procedimiento autónomo, de naturaleza especial, que se rige por la legislación hipotecaria.

El artículo 222 bis de la Ley Hipotecaria regula de forma autónoma el procedimiento de su solicitud, emisión y recepción, en la forma dispuesta en los apartados que han sido anteriormente relacionados y de los cuales resulta que, si se escoge la solicitud de publicidad registral de forma telemática, la tramitación se produce íntegramente por este medio, debiendo culminar en el plazo previsto, que, dada su brevedad, impide cualquier modificación en una fase posterior del procedimiento.

III.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Barbate.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.

No concurriendo circunstancias añadidas que hagan presumir la posibilidad de usos individualizado de porciones de la finca, no cabe exigir licencia en la venta de una cuota indivisa de la finca, sin perjuicio de la posibilidad de acudir a lo establecido en el art. 79 del RD 1093/1997.

La reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, entró en vigor día el 23 de diciembre de 2021, por lo que tratándose de una escritura de compraventa de cuota indivisa otorgada el día 12 de julio de 2006, bajo la vigencia de la legislación anterior, debe considerarse aplicable, en principio, la regulación sustantiva prevista en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. No obstante, puede decirse que la nueva ley no altera sustancialmente el régimen de las parcelaciones urbanísticas en Andalucía.

Sobre el tratamiento registral de aquellos negocios que, sin aparecer formalmente como división o segregación, pueden presentar indicios de posible parcelación urbanística este Centro Directivo ha tenido ocasión de analizar diversos supuestos en el ámbito de la legislación andaluza. Este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad –artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto

sometida a dichos títulos administrativos. En otro caso, el tratamiento del mismo desde el punto de vista registral debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto. En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, 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 y de conformidad con la legislación sustantiva aplicable.

En el caso del presente expediente, se trata de una venta de la tercera parte indivisa de una finca rústica realizada por su titular registral a uno de sus hijos, según manifiesta el recurrente. En el presente caso, no resulta acreditada ninguna circunstancia adicional (consulta de la ortofoto, existencia de construcciones, parcelario catastral...) que permita considerar la posibilidad de que se asignen usos individualizados de partes de finca, más allá de la mera transmisión de una cuota indivisa. Por ello, atendiendo a la normativa aplicable al tiempo del otorgamiento, año 2006, este Centro Directivo considera que el negocio calificado no puede equipararse legalmente en este caso a un acto de parcelación y no es exigible licencia o declaración de innecesariedad. Sin embargo, sí puede considerarse procedente el inicio del procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en orden a permitir a la Administración que pueda pronunciarse sobre el negocio en cuestión, teniendo en cuenta los mayores medios de los que dispone para apreciar la existencia de posible parcelación urbanística y sólo en este sentido puede confirmarse el defecto.

III.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023).

Registro de San Lorenzo de El Escorial nº 2.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO.

El recurso gubernativo no es el cauce adecuado para revisar la validez de asientos ya practicados.

Los términos del recurso presentado obligan a este Centro Directivo a precisar nuevamente cuál es la finalidad y el objeto del denominado recurso contra la calificación del registrador, previsto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Es continua 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, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, en su caso, la posible valoración de las inscripcio-

nes y notas marginales anteriormente referidas, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

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). La conversión de la inscripción posesoria no puede conllevar la modificación del derecho inmatriculado, en el presente expediente el derecho de ocupación, siendo por tanto correcta la actuación del registrador al publicar exclusivamente la mutación de tal situación posesoria conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la Ley Hipotecaria, sin afectar al propio contenido del derecho inscrito como pretende el recurrente.

III.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Sant Feliu de Guíxols.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE CUOTAS INDIVISAS.

No concurriendo circunstancias añadidas que hagan presumir la posibilidad de usos individualizado de porciones de la finca, no cabe exigir licencia en la venta de una cuota indivisa de la finca, sin perjuicio de la posibilidad de acudir a lo establecido en el art. 79 del RD 1093/1997.

Es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos. La calificación registral ha de ser global y unitaria, la doctrina de esta Dirección General así lo reitera en numerosas Resoluciones. Es cierto que también ha declarado reiteradamente, en Resoluciones como la de 13 de septiembre de 2017 o 27 de febrero de 2020, que ello exige distinguir según que las sucesivas calificaciones se produzcan o no dentro de la misma presentación del documento. En el primer caso –como ocurre en este caso, donde la inicial nota de calificación se produjo bajo la vigencia del asiento de presentación número 2.782 del Diario 64– el registrador, subsanado el defecto que apreció en su primera calificación, no puede en aras de la seguridad jurídica, apreciar nuevos defectos. Cuestión distinta sería –que no es el caso– de que se tratara de un nuevo asiento de presentación, ya que en ese caso la regla de la calificación global y unitaria debe ceder ante el superior principio de legalidad, que obliga al registrador a impedir el acceso al Registro de un título defectuoso. En tal caso sí podría el registrador objetar el nuevo defecto que haya apreciado, sin perjuicio de una posible responsabilidad.

Respecto de la falta de trascendencia real de la atribución de uso a las cuotas indivisas de fincas, no se puede mantener la nota de calificación. La falta de transcendencia real ha sido sostenida por este Centro Directivo cuando se trata de la atribución de una mera facultad de usar, graciosamente, en precario o en comodato (vid. Resoluciones de 4 de octubre de 1989 y 15 de julio de 2011), pero no cuando alcanza la configuración «erga omnes» de un derecho real, con la inmediatividad y

oponibilidad propia de tales derechos, aunque tal derecho de uso no sea transmisible (cfr. artículos 523 y siguientes del Código Civil) o se vincule a una cuota indivisa en una comunidad ordinaria.

Tampoco por esa razón es necesaria licencia municipal de segregación. Sólo en el caso de que por las circunstancias concurrentes (acceso directo a la vía pública de cada trozo de terreno asignado en uso u otras) pueda entenderse que se está generando un verdadero fraccionamiento del terreno, en definitiva, un núcleo de población, es cuando el artículo 79 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística obliga a proceder en la forma determinada en el citado artículo, pero sin que se prevea una denegación directa del título.

Tampoco puede mantenerse la exigencia de la declaración previa de obra nueva, puesto que la falta de esta declaración previa de la construcción, en nada impide la inscripción de las cuotas indivisas con atribución de uso sobre el terreno. La declaración de obra nueva es puramente facultativa y no es requisito alguno desde la perspectiva del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) o del principio de determinación para la inscripción de la transmisión de cuotas indivisas con atribución de uso sobre el terreno en el que se asienta.

III.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Alzira nº 1.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: CERTIFICACIÓN DE CATASTRO.

La certificación catastral es medio apto para acreditar la antigüedad de la obra si de las circunstancias no resulta que con posterioridad se ha realizado ampliaciones.

El apartado 4 del artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana exige que conste a través de cualquiera de los cuatro documentos la acreditación de «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título». Tratándose de una declaración de obra como la que se declara en la escritura, lo importante respecto al requisito de «la terminación de la obra en fecha determinada» es «el año de construcción» que aparece en un recuadro de la certificación catastral expresando que es el año 2007.

En definitiva, como alega el notario recurrente, para acreditar la construcción y la fecha de terminación de la obra construida, se prevén distintos medios y no hay una jerarquía entre ellos de modo que, si alguno de esos medios no determina claramente alguno de los requisitos exigidos, puede acudirse a otro que dé respuesta precisa sobre el extremo que ofrece dudas (vid. Resolución de 12 de noviembre de 2012, reiterada por muchas otras).

Al motivar la registradora su calificación en la falta de coincidencia entre los datos descriptivos de la obra declarada que resultan de la descripción literaria que de la misma se hace en el título y los que figuran en la certificación relacionada, y dado que hace la calificación por referencia a otra negativa anterior, cabe dudar si se refie-

re a la certificación catastral, a la del técnico o a la del Ayuntamiento. Y, efectivamente, no coinciden en sus datos, por lo que se ha de analizar la trascendencia de cada una de ellas. En el supuesto presente, no se trata de una escritura de ampliación de obra sino de una declaración de obra a partir de una parcela diáfana, por lo que solo hay una fecha de terminación. No obstante, el técnico certifica que la obra descrita es la misma que la que recoge el Catastro, sin que de forma expresa corrobore la antigüedad y por tanto sin que se justifique a qué obedece entonces la rectificación de las superficies construidas respecto a las de Catastro. Lo que produce dudas en la registradora.

De lo visto, se concluye que, tanto en el Catastro como en la certificación del Ayuntamiento, y en la del técnico, aunque no existe identidad descriptiva –lo que sería esencial en el caso de una inmatriculación–, no se deduce que haya habido ampliaciones o modificaciones de obra sino una sola obra construida. En consecuencia, no son fundadas las dudas, por lo que el recurso debe ser estimado.

III.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Madrid nº 26.

SOCIEDAD DE GANANCIALES: NECESIDAD DE LIQUIDACIÓN PARA DETERMINAR TITULARIDADES CONCRETAS DE CADA CÓNYUGE.

En una situación de sociedad de gananciales disuelta pero no liquidada, ninguno de esposos puede ostentar titularidad privativa sobre la mitad indivisa de cada bien ganancial.

Previamente, respecto de la numerosa documentación que acompaña la recurrente al escrito de interposición del recurso para acreditar la privatividad del bien inventariado, hay que recordar la reiterada doctrina de este Centro Directivo respecto a la posible toma en consideración de documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en cuenta al emitir la calificación impugnada. En tal sentido y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al Registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid., por todas, Resolución de 22 de noviembre de 2021).

También como cuestión previa, en cuanto a las alegaciones de la recurrente respecto a que «el carácter de ganancial de las fincas objeto de inscripción se lo otorgó de forma unilateral, el Registrador de la Propiedad existente en enero de 1980». En primer lugar, el título de adquisición de las fincas referidas es el de compraventa de fecha 29 de octubre de 1979, en la que doña M. L. M. F. compró en estado de casada con don A. C. P. M. en sociedad de gananciales, y en segundo lugar, hay que recordar que es la Ley –las normas del Código Civil– la que atribuye la ganancialidad a la compra efectuada por una persona casada en régimen de gananciales, y en ese sentido, es ese carácter se recogió en su día en la inscripción conforme a las normas registrales. Alega la recurrente que no existió el divorcio hasta el año 1981, lo que es cierto; pero también es cierto que sí existía la separación legal, así como los procedimientos para la liquidación de la sociedad de gananciales; además, se

pudo instar la liquidación de gananciales en el procedimiento de divorcio que culminó con la sentencia de 1985, lo que no se hizo, abocando a la situación preexistente de ganancialidad en el Registro. En consecuencia, sin perjuicio de que pueda servir este argumento en el procedimiento judicial que corresponda, no es admisible para sostener extrajudicialmente el carácter privativo de la adquisición.

Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando las fincas transmitidas inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

Debe recordarse que tanto la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como la doctrina de este Centro Directivo configuran la sociedad legal de gananciales, al igual que la generalidad de la doctrina, como una comunidad de tipo germánico, en la que el derecho que ostentan ambos cónyuges afecta indeterminadamente al objeto, sin atribución de cuotas, ni facultad de pedir la división material, mientras dura la sociedad, a diferencia de lo que sucede con el condominio romano, con cuotas definidas, y en donde cabe el ejercicio de la división de cosa común. Y, por eso, en la sociedad de gananciales no se es dueño de la mitad de cada uno de los bienes comunes, sino que ambos esposos conjuntamente tienen la titularidad del patrimonio ganancial.

III.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Sant Feliu de Guíxols.

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

Están fundadas las dudas de la registradora basadas en la observación de que la georreferenciación propuesta invade la base gráfica no inscrita de una finca registral colindante.

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.»

Como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 23 de febrero de 2023, el hecho de que la representación gráfica alternativa aportada por el promotor invada geometrías catastrales no es motivo suficiente para rechazarla, pues precisamente por ser alternativa se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante; pero ello no obsta para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción. Y ello es lo que ocurre en el presente caso, donde la registradora justifica su negativa no por la mera oposición, sino de la observancia de las dos georreferenciaciones alternativas aportadas, por los cotitulares registrales de las fincas 8.493 y 17.608, de las que resulta una titularidad controvertida respecto de una porción de terreno.

Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas de la registradora sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199.

III.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Hoyos.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS QUE IMPIDEN TRAMITAR EL EXPEDIENTE.

Solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación.

En la Resolución de 17 de noviembre de 2015, la Dirección General entendió que para rectificar la descripción de la finca y lograr la inscripción de la georreferenciación y, en su caso la coordinación con el Catastro, el interesado podía acudir, cuando existía una discordancia con la realidad física, bien al expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, tramitado ante el notario o al del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tramitado ante el registrador.

Si el registrador tiene dudas respecto a la correspondencia de la descripción de la finca registral con la de la parcela catastral, o no puede afirmar con rotundidad que ambas se refieren a la misma porción de terreno, sin necesidad de expedir certificación, pues será el propio registrador quien tramite el expediente, puede intentar resolver las dudas, realizando los diferentes trámites en que consiste el expediente del artículo 199, entre ellos la notificación a colindantes, y a la vista del resultado, emitir la correspondiente calificación negativa, o practicar la inscripción, en su caso, si se disipan las dudas. Esta Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación.

Dicha doctrina debe mantenerse en el presente caso, puesto que no se da

esa situación evidente que determine que sea improcedente la tramitación del expediente, pues en el presente caso, las dudas sobre la correspondencia de la finca con respecto a la de la parcela catastral, carecen de la virtualidad suficiente como para impedir la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Igualmente, es improcedente la exigencia de la certificación municipal que acredite la correspondencia entre las certificaciones catastrales y las fincas registrales, mediante el correspondiente certificado firmado por el secretario del Ayuntamiento competente, puesto que el Ayuntamiento carece de competencia para ello y porque el juicio de correspondencia corresponde al registrador y no al Ayuntamiento, como ha declarado este Centro Directivo en la Resolución de 2 de enero de 2020.

III.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Valladolid nº 6.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001 EN LOS PODERES OTORGADOS POR UNA SOCIEDAD Y QUE NO ESTÉN INSCRITOS EN EL REGISTRO MERCANTIL.

En la reseña de un poder otorgado por una sociedad mercantil que no está inscrito en el RM es preciso hacer referencia a todas las circunstancias que garanticen su validez.

En las citadas Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021 se afirma que cuando se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. Y el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas.

En el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada se limita a expresar que la interviniente en representación de la sociedad vendedora actúa en virtud de «un poder concreto y específico, por lo que no es necesaria su inscripción en el Registro Mercantil», otorgado en la escritura que se reseña. Por ello debe concluirse que esa reseña del documento auténtico del que resulta la representación no expresa las circunstancias precisas para que la registradora pueda revisar que el título autorizado permite corroborar que el notario ha ejercido su función de valoración de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere

de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado.

III.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Mancha Real.

OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN: COORDENADAS DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN.

A la luz de la reforma operada por la Ley 7/2021 en Andalucía, en esta Comunidad Autónoma es necesario especificar las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación en las obras nuevas en construcción.

A diferencia de otros preceptos de la ley 7/2021 que fueron expresamente modificados por dicho Decreto-ley 11/2022, la disposición adicional novena, aun conteniendo requisitos relativos a los instrumentos públicos y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, no se ha derogado ni modificado en ningún aspecto; remitiéndose la citada disposición a la legislación estatal, en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración del Estado-Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía. La referencia a la legislación estatal debe entenderse hecha al artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

La Ley 7/2021 exige la constancia de las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación, no solo en el otorgamiento de escrituras de declaración de obra nueva en construcción, que los registradores harán constar en el asiento que se practique, sino también en un momento anterior, cual es el de la solicitud de la licencia de obras, puesto que el artículo 140 de la citada ley establece el requisito de incorporar las coordenadas de la superficie a ocupar por las edificaciones en las solicitudes y resoluciones de concesión de licencia.

Analizados estos preceptos, debe concluirse que el cambio legislativo es de tal envergadura, que debe determinar el cambio de interpretación de la doctrina de este Centro Directivo respecto a la exigencia de la constancia de las coordenadas de la finca ocupadas por la edificación a las obras nuevas en construcción, al menos en las que se produzcan dentro del ámbito de aplicación de la Ley 7/2021 de Andalucía.

Resuelta esta primera cuestión, procede abordar la segunda. Es decir, si este nuevo criterio interpretativo puede aplicarse al presente supuesto de hecho. La respuesta debe ser negativa, pues como resulta del título presentado, la solicitud de licencia de la que deriva la escritura calificada se realizó el día 27 de julio de 2021, es decir, antes de la entrada en vigor de la Ley 7/2021, por lo que no se le puede aplicar retroactivamente un requisito exigido por una ley posterior.

III.A.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Don Benito.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FIN-

CA.

Para denegar la inscripción de una base gráfica es preciso que se acrediten 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.

En el presente caso, pretendida la inscripción de la base gráfica y, tramitado el expediente, se presenta el escrito de oposición anteriormente citado, justificando su oposición tanto en la planimetría acreditativa de la posible invasión (aporta copia del Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas), como en la aportación de los escritos de solicitud de alteración catastral y documento privado que manifiesta encontrarse suscrito por el recurrente, y presentado ante la Administración Pública del que se deduce, cuanto menos, el carácter controvertido de la titularidad dominical de la referida porción. Por tanto, tal motivo de recurso debe ser desestimado, debiendo reconocerse la legitimación para formular oposición todo cotitular colindante.

III.A.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Aranjuez.

PROPIEDAD HORIZONTAL: DESVINCULACIÓN DE UNN TRASTERO.

La desvinculación de un trastero como anejo de uno de los pisos no se entiende autorizada por la cláusula estatutaria que permite segregar y dividir pisos y locales.

La segregación o división de los pisos o locales y sus anejos, así como la agregación de otras dependencias colindantes del mismo edificio en régimen de división horizontal, es un concepto atinente a la configuración física de los elementos independientes. Por el contrario, la desvinculación del anejo respecto de los elementos independientes a que está vinculado hace referencia a un cambio de régimen jurídico, más que a una modificación física de la configuración de la finca. Y tiene una mayor trascendencia que la mera segregación o división material, en la medida que va a posibilitar la disposición del trastero, hasta entonces vinculado a la propiedad de una vivienda, a favor de personas que no sean titulares de ningún elemento independiente en el edificio, lo cual tiene gran importancia en las comunidades de propietarios. En definitiva, no se pueden equiparar, ni considerar jurídicamente términos equivalentes, la desvinculación de anejos y la segregación de elementos independientes en un edificio en régimen de propiedad horizontal.

En el presente caso es indudable que la denominada «segregación» del trastero que se había configurado como anejo de la vivienda es propiamente una desvinculación de dicho anejo; y, al constituir una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal que no está expresamente autorizada según los estatutos, requiere que sea aprobada por los propietarios en los términos previstos en la regla sexta del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla octava de tal precepto).

III.A.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Álora.

VIVIENDA HABITUAL DE LA FAMILIA: SITUACIONES DE DIVORCIO.

La nueva redacción del art. 96.3 del CC no altera el criterio de que si el derecho de uso ex art. 96 no consta inscrito, nada puede exigir el registrador.

Es principio rector del matrimonio aquel según el cual los cónyuges deben fijar de común acuerdo el domicilio conyugal (artículo 70 del Código Civil). Una vez fijada y establecida, la ley protege especialmente la vivienda familiar habitual, trátese de vivienda simplemente conyugal, trátese de vivienda en la que, además de los cónyuges vivan los hijos comunes o los que cada cónyuge hubiera habido antes del matrimonio. Entre las técnicas de tutela de la vivienda familiar figura la que establece el artículo 1320 del Código Civil. El citado artículo 1320 del Código Civil implica un límite a la libertad de disposición del cónyuge que es titular exclusivo de la vivienda familiar, cualquiera que haya sido el título de adquisición y el régimen económico matrimonial que rija en el matrimonio, que se justifica por la protección de los intereses familiares que la legislación considera superiores a los individuales de cada cónyuge.

«Habitual» no equivale a «permanente» pero denota un alto grado de continuación temporal. En el Código Civil, la expresión «vivienda habitual» se utiliza para referirse a aquella vivienda en la que una persona tenga su residencia (artículo 1406.4.o). Pero la falta en nuestra legislación civil de un concepto de vivienda habitual de la familia tiene como consecuencia práctica que la cuestión se suscite más de una vez en contiendas judiciales que versan sobre la aplicación del artículo 1320. Por ello, para evaluar si se da cumplimiento a esta norma legal de régimen primario y a la del artículo 91 del Reglamento Hipotecario, debe analizarse cada caso concreto. Y es que, en la sociedad actual hay familias que tienen varias residencias y las ocupan alternativamente durante el año, en períodos más o menos largos; en otras ocasiones, uno de los miembros de la pareja, o ambos, pasan largas temporadas fuera del hogar familiar, frecuentemente por motivos de trabajo; pero también puede faltar la cohabitación en un solo hogar familiar por algún motivo de salud que implique el necesario ingreso de un cónyuge en algún centro médico o de cuidados especiales; e incluso no es descartable la existencia de relaciones conyugales a distancia, con domicilios que se mantienen separados.

Para resolver la cuestión planteada en el presente caso debe tenerse en cuenta que, como sostiene el recurrente, las normas antes citadas (artículos 1320 del Código Civil y 91 del Reglamento Hipotecario) no son aplicables respecto de actos

dispositivos realizados por persona divorciada. Debe advertirse que tampoco se exige tal manifestación para todo acto de disposición realizado por una persona divorciada en previsión de que sobre la vivienda sobre la misma se haya constituido a favor del excónyuge el derecho de uso que contempla el artículo 96 del Código Civil. Así, no cabe olvidar: a) que este derecho de uso ex artículo 96 de dicho Código es inscribible en el Registro de la Propiedad (cfr. artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario; b) que dicho derecho deberá estar debidamente inscrito para que perjudique a terceros (cfr. artículo 13 de la Ley Hipotecaria), y c) que se presume legalmente que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en los términos del asiento respectivo (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Por ello, debe concluirse que el registrador –que conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria deberá atenerse en su calificación a lo que resulte del documento presentado y de los libros a su cargo–, sólo puede exigir aquel consentimiento o autorización judicial cuando ese derecho de uso de la vivienda de que se va a disponer constare en aquéllos, pues, en otro caso, habrá de estar al pronunciamiento registral de un dominio pleno y libre a favor del excónyuge disponente (cfr. Resolución de 31 de marzo de 2000).

Por último, y frente al criterio expresado por el registrador, debe entenderse que las anteriores conclusiones no quedan empañadas por la modificación que en la redacción del artículo 96, apartado 3, del Código Civil se ha introducido por el artículo segundo, apartado once, de la Ley 8/2021, de 2 de junio. En esta disposición legal se ha añadido que «esta restricción en la facultad dispositiva sobre la vivienda familiar se hará constar en el Registro de la Propiedad. La manifestación errónea o falsa del disponente sobre el uso de la vivienda no perjudicará al adquirente de buena fe». Y en el presente caso no consta en el Registro de la Propiedad ni en el documento calificado que se haya atribuido a otra persona dicho uso de esa vivienda concreta.

III.A.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Blanes.

REQUISITOS FISCALES EN EL IMPUESTO IVTNU: LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES.

La liquidación de gananciales es un acto no sujeto al impuesto y que no debe provocar el cierre registral.

En relación con el Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana –el comúnmente conocido como Impuesto de Plusvalía Municipal–, el artículo 254 de la Ley Hipotecaria en su apartado quinto determina que «el Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo».

La doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el re-

gistrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquel consideró aplicable. Ahora bien, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración Tributaria, ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo.

Teniendo en cuenta lo anterior, resulta evidente que la liquidación de los gananciales es un acto no sujeto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana, razón por la cual no debe estar afectada por el cierre registral del artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria. En el supuesto de este expediente, se determina con claridad que la adjudicación de las dos fincas urbanas de Blanes a la viuda y heredera lo es exclusivamente en concepto de su participación en la disuelta sociedad conyugal y no en concepto de herencia, por lo que de acuerdo con lo previsto tanto en el artículo 104.3 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales como en la propia Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Blanes reguladora del Impuesto, se trata de un acto no sujeto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana.

III.A.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Cambados.

RECURSO GUBERNATIVO: ÁMBITO. CONCURSO DE ACREEDORES: ENAJENACIÓN DE BIENES.

El recurso gubernativo no es el cauce para discutir la validez de asientos ya practicados. Para inscribir transmisiones en fase de concurso, además de la preceptiva autorización judicial, será necesaria la correspondiente escritura pública.

El objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral. 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 par-

te interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Establecido lo anterior, el recurrente desenfoca completamente la cuestión al afirmar que la registradora, con su calificación, pretende la modificación del contenido del Registro sin reunir los requisitos del artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Bien al contrario, pues como resulta de la nota de calificación, es precisamente el contenido del Registro el que impide la transmisión de la finca sin tener en cuenta las circunstancias que resultan del asiento, afirmación que esta Dirección General no puede sino confirmar.

Tampoco puede estimarse el motivo de recurso relativo a la aportación del plan de liquidación exigido por la calificación. Sobre la cuestión de los requisitos que afectan a la disposición de inmuebles por concursado y su acreditación ante el Registro de la Propiedad, esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse en distintas ocasiones. En consecuencia, para inscribir en el Registro los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso será necesario que se acredite ante el Registrador la obtención del oportuno auto autorizatorio, por medio del correspondiente testimonio extendido por el secretario judicial que acredite la autenticidad y el contenido del citado auto, dando fe del mismo (...) Pero para inscribir la transmisión es imprescindible que el título material – en este caso la enajenación autorizada por el juez– conste en el título formal adecuado, es decir, "el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite" (artículo 33 del Reglamento Hipotecario). El título a efectos de la inscripción será por tanto –como título principal– la escritura pública, en la que conste el negocio traslativo, complementada por el título formal que acredite la autorización judicial.

III.A.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Pozuelo de Alarcón nº 1.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Se reiteran los requisitos que han de cumplirse para la rectificación de los asientos registrales.

Los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación

registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Como ha quedado expuesto, 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 consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud. En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

III.A.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Murcia nº 7.

DOCUMENTOS JUDICIALES: SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA.

Se reitera la doctrina sobre las sentencias dictadas en rebeldía, aunque en el caso concreto, a la vista de la diligencia aclaratoria, no cabe sino admitir la inscripción.

Aun cuando conste acreditada 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.

El transcurso de los plazos previstos en el art. 502 LEC plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complemente, indicando la imposibilidad de ejercicio del procedente recurso por transcurso del plazo aplicable al supuesto concreto.

Como resulta claramente del primer número del citado artículo 501.1.o, la existencia de fuerza mayor determinante de la incomparecencia, y en consecuencia de la declaración de rebeldía, es compatible con el hecho de haberse efectuado la notificación de la demanda personalmente. Deberá entenderse igualmente compatible su mantenimiento en el caso de que la notificación de la sentencia sea también personal, ya que el artículo 502 requiriere únicamente que tal situación se prolongue hasta el momento de dictarse la sentencia y que este alcance firmeza, para que el rebelde tenga derecho a ejercitar la acción de rescisión.

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

Ha de entenderse que el Juzgado ha confirmado la imposibilidad de ejercicio de la acción de rescisión por parte del rebelde y, en consecuencia, la firmeza plena de la sentencia y la posibilidad de inscripción. A la vista de tales afirmaciones, no puede el registrador discutir su realidad y validez, exigiendo aclaraciones complementarias, porque implicaría vulnerar los límites que a la calificación registral le establece el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

III.A.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

Registro de El Puente del Arzobispo.

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD: CIRCUNSTANNCIAS DE LA INSCRIPCIÓN.

El hecho de que se trate de un documento judicial no lo exime de la necesidad de que recojan las circunstancias que la LH y el RH exigen como contenidos necesarios del asiento registral.

Los defectos señalados, recogen, que para poder inscribir el título que se presenta, que es traslativo del dominio, se tienen que cumplir una serie de requisitos, que no constan en la sentencia expedida por el Juzgado. El primero de los defectos señalados -no constan las circunstancias personales de los demandantes-, el artículo 51.9.a del Reglamento Hipotecario establece las circunstancias personales que han de constar en la inscripción.

El segundo de los defectos señalados -no se concreta qué parte de la finca se adjudica- ha afirmado este Centro Directivo (vid. «Vistos») que una de las circunstancias esenciales del asiento de inscripción es la naturaleza y extensión del derecho objeto de inscripción (vid. artículo 51.6.a del Reglamento Hipotecario). En su caso, el artículo 54 del Reglamento Hipotecario establece que las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho, precisarán la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos, que permitan conocerla indudablemente.

III.A.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Icod de los Vinos.

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

No procede la inscripción de la base gráfica si existen 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.

El asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley hipotecaria. Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes: a) 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». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 la Ley Hipotecaria ordenando que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita». b) 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». c) 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».

Constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede confirmar la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas.

III.A.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Illescas nº 1.

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

Conforme al 266 del RRC es necesario hacer constar en el RC los actos de modificación del régimen económico matrimonial antes de su acceso al Registro de

la Propiedad.

El artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige, en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro –y, por tanto, en el Registro de la Propiedad– produzcan los hechos que afecten al régimen económico-matrimonial, han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. En caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.

Los términos del artículo 266 del Reglamento del Registro Civil son claros acerca de la obligatoriedad de la previa inscripción en el Registro Civil de las capitulaciones matrimoniales para proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad de las adjudicaciones de bienes a favor de quienes tuvieran un régimen económico-matrimonial distinto de los supletorios legales, por lo que se debe confirmar la calificación.

III.A.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Valladolid nº 2.

HERENCIA: INSTACIA PRIVADA DE HEREDRO ÚNICO.

Para que sea admisible la instancia de heredero único como título formal inscribible es preciso que no exista ningún interesado más en la herencia.

En el caso de las sucesiones «mortis causa», el artículo 14 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero establece que «el título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es 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». Este precepto se complementa con el artículo 79 del Reglamento Hipotecario.

Los preceptos transcritos contemplan el supuesto de heredero único, sin que exista persona con derecho a legítima, de modo que 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. Y, en el presente caso, si bien, como resulta del relato de hechos, hay dos de los cuatro nietos de la causante que han renunciado a sus derechos en la herencia, otra de las nietas no ha renunciado a su legítima y otorgó un poder para las operaciones particionales.

III.A.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JU-

NIO DE 2023).

Registro de Almazán.

PROCEDIMIENTO ART. 201 LH: REQUISITOS.

Para expedir la certificación del art. 201 LH es preciso que la finca esté inscrita a favor del promotor, pero no que se inscriba una obra nueva previa.

Han de rechazarse ahora todas las argumentaciones y pretensiones del notario recurrente relativas a notas de calificación pasadas, firmes y no recurridas. Como señaló la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015 «cuando la inscripción de la representación geográfica y lista de coordenadas no sea preceptiva, sino potestativa, y se solicite en el mismo título en el que se formalice una transmisión o gravamen del inmueble, las vicisitudes del procedimiento de inscripción de aquéllas no deberán dilatar la inscripción, si procediere, de éstas últimas».

No obstante, sí debe hacerse la matización, anunciada más arriba, de que para la expedición de la certificación ahora interesada sólo será preciso, como señala la registradora, la previa inscripción de la transmisión hereditaria de la finca a favor de la promotora del expediente, sin que sea preciso además, como exige también la registradora en la calificación ahora recurrida, la previa inscripción de la declaración de obra nueva sobre dicha finca.

III.A.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

Registro de Inca nº 2.

REFERENCIA CATASTRAL: CONSTANCIA EN LA INSCRIPCIÓN.

Se recuerdan os efectos de la constatación de la referencia catastral en la inscripción y la forma de rectificarla.

Debe recordarse, como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones (vid., por todas, la 4 de diciembre de 2013) la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo tanto, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral. En lo que a los efectos jurídicos radicalmente diferentes se refiere, es de destacar que el objeto y efecto fundamental de la simple constancia registral de la referencia catastral no es sino «posibilitar el trasvase de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario» (artículo 48 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario) y aportar al registro un indicio sobre la posible ubicación, que no delimitación, de la finca sobre la cartografía catastral. En cambio, la inscripción formal de la georreferenciación de una finca, además de tener unos requisitos muchos más complejos y garantistas, tiene unos efectos jurídicos

radicalmente más amplios y contundentes.

Con independencia de cuáles hubieran sido en el pasado las circunstancias por las que tal referencia catastral llegó a ser incorporada al folio real de la finca, (posible error del título, posible error de calificación, posible error de redacción del asiento, o posible cambio catastral sobrevenido, o cualquier otra imaginable) resulta evidente que no se cumplen los requisitos de correspondencia que exige 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 tanto, debe acceder a la petición de cancelación de un dato de la inscripción, en este caso la referencia catastral, que resulta probadamente erróneo, y que además cuenta, no sólo con el consentimiento, sino con la solicitud expresa del titular registral interesado.

III.B. PEDRO ÁVILA NAVARRO

III.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023).

URBANISMO: CONSTANCIA REGISTRAL DEL CARÁCTER URBANO DE LA FINCA

URBANISMO: LA PARCELACIÓN AVALADA POR EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN NO EXCUSA LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

Se trata de una escritura de segregación de tres parcelas, descritas como solares, de una matriz inscrita como rústica; se dice que «la licencia de parcelación urbanística se entiende concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación». La registradora señala como defectos: 1. Que no se acredita la naturaleza urbana de las fincas segregadas mediante la oportuna certificación municipal. Pero la Dirección, tras señalar los distintos conceptos civil y urbanístico de la finca urbana, admite la alegación del recurrente de que «la certificación catastral y los documentos de planeamiento incorporados son suficientes para determinar la naturaleza urbana de la finca». 2. Que no se acredita la licencia municipal de segregación o declaración de su innecesariedad (art. 26.2 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), necesaria porque el proyecto de parcelación, que justificaría la legalidad urbanística de las segregaciones, no ha sido presentado a inscripción. En esto la Dirección confirma la calificación registral, pues, si bien el art. 188.11 D. 143/21.12.2021, Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, hace innecesaria la licencia de división en la parcelación o división provocada directamente por el planeamiento al incluir la finca matriz en diferentes clases o categorías de suelo, «que sea innecesaria la licencia supone que el órgano competente está habilitado para declarar su innecesariedad en esos casos, pero no significa que pueda prescindirse de la intervención administrativa».

R. 10.04.2023 (Residencial Miralrio, SL, contra Registro de la Propiedad de Mérida-1).

III.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO

DE 2023).

HIPOTECA: CANCELACIÓN: UN CASO DE NECESARIA EXPRESIÓN DE LA CAUSA

Como en las R. 02.12.2000, R. 24.09.2005 y R. 14.07.2015, la Dirección reconoce y reitera que, «renunciando el acreedor de forma indubitada al derecho real de hipoteca, son intrascendentes, a la hora de su reflejo registral, las vicisitudes del crédito por él garantizadas que se hayan reflejado en la escritura, se haya extinguido o subsista»; pero en este caso, los términos contradictorios en las dos escrituras presentadas (en las que se cancela la hipoteca pero se transmite el crédito) y una de aclaración en la que se da carta de pago, hacen necesario expresar si la cancelación es por pago, por condonación parcial, o por mera renuncia abdicativa a la propia hipoteca.

R. 10.04.2023 (Notario Gonzalo Cano Mora contra Registro de la Propiedad de Gandía-2).

III.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE TOMARSE SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones. Y si bien se presenta junto con el recurso un auto del que resulta que el titular registral es la persona contra la que se ha dirigido el procedimiento, «no puede ser tenido en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el art. 326 LH, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla».

R. 11.04.2023 (A.R.C. Space Grafic, SL», contra Registro de la Propiedad de Bilbao-3).

Sobre el embargo y el principio de tracto sucesivo y sobre el embargo de bienes gananciales y sus distintos casos puede verse la R. 22.03.2019 y su comentario.

III.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA ORDENADA POR EL CONTROL DEL DEUDOR SOBRE LA SOCIEDAD TITULAR NO TIENE QUE ACREDITAR ESE CONTROL

IMPUESTOS: LA ANOTACIÓN ORDENADA POR EL CONTROL DEL DEUDOR SOBRE LA SOCIEDAD TITULAR NO TIENE QUE ACREDITAR ESE CONTROL

La Administración Tributaria dicta resolución de prohibición de disponer de un inmueble propiedad de una sociedad, al entender que una persona física, deudor subsidiario en un procedimiento administrativo de apremio, ejerce el control de la sociedad en los términos del art. 42 C. de c., como resulta de su titularidad directa e indirecta del capital social y de su condición de administrador único. El registrador suspende la anotación porque los documentos presentados para acreditar esas circunstancias son copias simples y además referidas a años anteriores. Pero dice la Dirección que, según el art. 170.6 LGT, «del mandamiento que ordene la anotación preventiva de prohibición de disponer debe resultar la justificación de la adopción de la medida con detalle de la relación de control sobre la sociedad, pero de aquí no se sigue que el registrador deba o pueda revisar la cuestión de si existe o no la relación de control, cuestión cuyo conocimiento recae exclusivamente en la Administración, [...] no es preciso justificar documentalmente ante el registrador la relación de control».

R. 11.04.2023 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Marbella-1).

III.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023).

COMUNIDAD: SON INSCRIBIBLES LOS PACTOS SOBRE DISOLUCIÓN FUTURA

COMUNIDAD: NO SON INSCRIBIBLES LOS PACTOS COMUNITARIOS SOBRE UNA OBRA NUEVA NO INSCRITA

Las copropietarias de una finca establecen normas reguladoras de la extinción de la comunidad y solicitan su inscripción, al atribuirle a las mismas carácter real. La Dirección distingue dos clases de pactos: los relativos a la eventual disolución de la comunidad mediante la división de la finca o su venta, que considera inscribibles por su carácter real, en contra del criterio registral de considerarlos meros pactos obligacionales no inscribibles mientras no se inscribiera la división en parcelas; y los relativos a que la obra existente sobre la finca ha sido pagada por una sola de las comuneras y la «opción pactada de que los edificantes en suelo parcialmente ajeno procederán a abonar el valor de la porción de terreno sobre el que existe la edificación», respecto a los que confirma que mientras no conste inscrita la obra nueva existente sobre la finca, «procede denegar toda mención registral a la misma en el folio de la finca sobre la que se encuentra enclavada».

R. 12.04.2023 (Notario Antonio Botía Valverde contra Registro de la Propiedad de Orihuela-2).

III.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023).

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA HERENCIA DE PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso los recurrentes acompañan al escrito de recurso la escritura que justifica la adquisición de la finca por la causante, pero no puede tenerse en cuenta al no haber sido presentada a calificación registral (art. 326 LH).

R. 13.04.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Logroño-2).

Sobre el tracto sucesivo de varios actos inscribibles, ver R. 10.04.2017, a la que la propia Dirección suele remitirse, y su comentario.

III.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023).

COMPRAVENTA: DE UNA CUOTA POR UN COMUNERO EN NOMBRE PROPIO Y EN REPRESENTACIÓN DE OTRA PROPIETARIA

Se trata de una escritura de compraventa del 3 % de una finca, otorgada por un hijo en nombre propio y en representación de su madre. «La registradora suspende la inscripción porque el dominio de la mitad indivisa de la finca pertenece a la señora representada y el de la otra mitad está desmembrado entre ella misma como usufructuaria y su hijo como nudo propietario», por lo que estima que debe especificarse el objeto de la venta, de conformidad con el principio de especialidad (arts. 9 LH y 51 RH). La Dirección estima el recurso diciendo que «habida cuenta de los términos literales de la escritura calificada, y del hecho de que la venta se otorga por los dos interesados que agotan la plena titularidad del único bien objeto de aquella, el objeto de dicha venta no es sino el pleno dominio de la participación indivisa que se especifica (cfr. arts. 1281 y 1283 C.c.)».

R. 13.04.2023 (Notario Bernardo Martínez López contra Registro de la Propiedad de Ponferrada-2).

La Dirección acoge el argumento del notario recurrente, que decía en el recurso: «Si lo que se pide es que se diga si el porcentaje transmitido corresponde solo a la mitad que en pleno dominio le corresponde a Dña. M. F. V. B., o si tal porcentaje forma parte de la mitad que les pertenece a ambos vendedores, a ella en cuanto al usufructo vitalicio y a él en cuanto a la nuda propiedad, es evidente que si comparecen ambos propietarios será porque ambos son necesarios para realizar el negocio jurídico en cuestión, porque éste afecta a los derechos de que cada uno es titular en la finca, en definitiva porque D. J. A. A. V. está vendiendo la nuda propiedad del porcentaje transmitido y porque Dña. M. F. V. B. está vendiendo el usufructo de dicho porcentaje, de forma que, al final, el comprador adquiera el pleno dominio de dicho porcentaje, que es lo que se pretende». Y desde luego resulta indudable que si el hijo comparecía en nombre propio era porque estaba vendiendo también algo suyo; pero ese algo podía ser su 3 % de nuda propiedad o solo una parte de ese 3 %; no hubiera estado de más la aclaración en la escritura.

III.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023).

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESIDAD DE INTERVENCIÓN DE TODOS LOS INTERESADOS

En 2011 se declaró judicialmente la nulidad de una escritura de segregación, declaración de obra nueva y herencia, lo que provocó la cancelación de las inscripciones causadas por la escritura; se otorga ahora otra escritura de «rectificación en cumplimiento de sentencia», en la que se rectifica aquella segregación. Pero la Dirección confirma, por una parte, que la sentencia ya se cumplió con las cancelaciones que se practicaron y, por otra, que no se puede rectificar aquellas «sin que intervengan todos los interesados en el procedimiento u otra resolución judicial que lo determine».

R. 14.04.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arganda del Rey - 1).

III.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023).

HERENCIA: PAGO EN METÁLICO DE LAS LEGÍTIMAS REQUIERE CONFIRMACIÓN DE TODOS LOS LEGITIMARIOS O APROBACIÓN NOTARIAL O JUDICIAL

La causante había instituido heredera a una hija y legado a los otros hijos la legítima estricta, nombrando contador partidor y facultándolo para pagar las legítimas en metálico; se otorga ahora escritura de protocolización de operaciones particionales, por el contador partidor, la heredera y algunos, no todos, los legitimarios. Sentado que esta partición está sujeta a las reglas establecidas en los arts. 841 y ss. C.c., y que el pago en metálico de las legítimas puede realizarse con dinero extrahereditario (ver S. 22.10.2012), la Dirección confirma que, «conforme lo previsto por el art. 843 C.c., salvo confirmación expresa de todos los hijos o descendientes, la partición así hecha requerirá aprobación por el letrado de administración de justicia o notario –tras la reforma operada por la L. 15/02.07.2015».

R. 14.04.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-53).

III.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: DEBEN ACREDITARSE LOS TRÁMITES DE NOTIFICACIÓN AL TITULAR REGISTRAL DE LA FINCA

HIPOTECA: EJECUCIÓN: LA VIVIENDA HABITUAL DEL EJECUTADO NO PUEDE ADJUDICARSE EN MENOS DEL 60 % DEL VALOR DE TASACIÓN

Se trata de un testimonio de un decreto de adjudicación y el consecuente mandamiento de cancelación de cargas, librados en un procedimiento de ejecución

directa sobre bienes hipotecados. Son dos los defectos objeto de impugnación:

1. «En el decreto de adjudicación solo se dice que los ejecutados fueron requeridos judicialmente, no constando el lugar dónde se practicó el requerimiento, ni el cumplimiento de los requisitos prescritos en la legislación procesal». La Dirección confirma la importancia de la constancia del domicilio y de la notificación en el que resulte vigente en el Registro (art. 686 LEC), y que, «en consecuencia, la calificación registral en estos casos exige la comprobación de la observancia en el procedimiento seguido de los trámites establecidos en beneficio de los titulares registrales, a fin de evitar que sufran éstos en el mismo Registro las consecuencias de una eventual indefensión procesal (cfr. arts. 24 C.E. y 100 RH)».

2. La adjudicación de la finca hipotecada se realiza en favor de la entidad ejecutante por el importe de la totalidad de lo adeudado, cantidad inferior al 60 % del valor de tasación a efectos de subasta, con lo que se está incumpliendo lo establecido en el art. 671 LEC, según la redacción vigente al tiempo de dictarse el decreto de adjudicación. La Dirección también confirma que eso «solo será admisible en caso de que la finca objeto de ejecución no sea la vivienda habitual del deudor»; de manera que, «teniendo en cuenta que la finca ejecutada se describe como vivienda unifamiliar, y que del decreto no resulta si es o no la vivienda habitual de los ejecutados, parece razonable exigir la oportuna aclaración».

R. 14.04.2023 (Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito, contra Registro de la Propiedad de Cartagena-4).

III.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 05 DE MAYO DE 2023).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DIVERGENCIAS DE SUPERFICIE Y DIVERGENCIAS DE GEOMETRÍA

INMATRICULACIÓN: LA DEL ART. 205 LH REQUIERE ACREDITAR EL TÍTULO DE TRANSMITENTE

La Agencia Tributaria, tras embargar varias fincas que se dice no constar inscritas ni resultar acreditado el título de propiedad del embargado, y habiendo quedado desierta la subasta, las adjudica mediante gestión directa a una sociedad. La registradora suspende la inmatriculación por dos defectos:

1. «La descripción de las fincas que se hace en la escritura y la que resulta de las certificaciones catastrales gráficas y descriptivas incorporadas no es coincidente con la superficie que resulta del archivo GML, extraído del Catastro, que contiene la representación gráfica de la finca y las coordenadas de sus vértices». Pero dice la Dirección que «lo importante sería comprobar que no haya habido un cambio en la geometría catastral del inmueble, que es la que define la identidad del mismo»; por ello revoca la calificación registral «en la medida en que sólo alude a la diferencia entre la 'superficie' expresada en las certificaciones catastrales antiguas y la 'superficie gráfica' que se expresa en las actualizadas, pero no a la existencia de divergencias geométricas»; sin perjuicio de que en una ulterior calificación puedan apreciarse esas

divergencias.

2. «No se cumple la exigencia del actual art. 205 LH (…) en el sentido de que el transmitente acredite, también mediante título público, haber adquirido la propiedad de la finca cuya inmatriculación se pretende, al menos, un año antes del otorgamiento del título inmatriculador». Lo que confirma la Dirección, «pues, aunque la escritura de adjudicación de fincas sea un título potencialmente inmatriculador, no lo es por sí solo si no cumple los requisitos del art. 205 o del art. 203 LH».

R. 14.04.2023 (Fergio Construcción y Obra Civil, SL, contra Registro de la Propiedad de Astorga).

III.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

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: «El recurso tiene por objeto exclusivamente las calificaciones del registrador por las que se suspende o deniega la práctica de los asientos solicitados» (art. 326 LH), pero no es el cauce adecuado para dejar sin efecto un asiento ya practicado en los libros del Registro (art. 1 LH). En este caso, se trataba de una escritura en la que se solicitaba la inscripción de la rectificación de la descripción y la de la georreferenciación alternativa a la catastral de una finca registral.

R. 17.04.2023 (Frumentum Turística, SL, contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4).

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

III.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

AGUAS: SU INMATRICULACIÓN REQUIERE LA PREVIA INSCRIPCIÓN EN EL CATÁLOGO DE AGUAS PRIVADAS

Se trata de «un acta de notoriedad y constitución de una comunidad de bienes cuyo objeto es el aprovechamiento de determinadas aguas e instalaciones para el uso de las mismas. Algunas de dichas aguas o turnos para el aprovechamiento de estas figuran inscritas en el Registro como parte de la descripción de las fincas que tienen derecho a las mismas, mientras que otras no figuran inmatriculadas». El registrador suspende la inscripción por varios defectos, de los que solo se recurre el de necesidad de previa inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas. La Dirección confirma que «para la inmatriculación de aguas privadas en el Registro, preexistentes a la Ley de Aguas de 1985, es necesario acreditar la inclusión de las mismas en el Catálogo de Aprovechamientos de Aguas Privadas, como ya se ha establecido reiteradamente

por esta Dirección General (cfr. R. 23.05.2005, R. 18.07.2018, R. 22.11.2019 y R. 15.04.2021); [...] es el modo en que la Administración va a poder ejercer su función de constatación y control respecto de las mismas», hasta el punto de que, según la disp. trans 4 L. 29/1985, de Aguas, la falta de inclusión en el catálogo provoca que «no se reconocerá ningún aprovechamiento de aguas calificadas como privadas si no es en virtud de resolución judicial firme».

R. 17.04.2023 (Comunidad de bienes contra Registro de la Propiedad de Ibi).

III.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

COSTAS: ACREDITACIÓN DE LA NO INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE POR CERTIFICACIÓN DEL SERVICIO

Ante las dudas del registrador de que una finca objeto de compraventa intersecte con la zona de dominio público marítimo-terrestre, la Dirección revoca la calificación registral, «tal como consta redactada», y señala que, de la interpretación conjunta de los arts. 35 y 36 RD. 876/10.10.2014, Reglamento General de Costas, «lo que se deduce no es que los interesados aporten dicho plano [un plano en planta del edificio al que pertenece el piso o local objeto de la escritura, superpuesto a la línea de delimitación del dominio público marítimo terrestre] junto con su solicitud de certificación al Servicio Periférico de Costas (que es lo que exige la nota de calificación recurrida), sino que aporten el plano al registrador, previo requerimiento por éste, para que a la vista del mismo, sea el registrador, y no los interesados, quien haya de solicitar de oficio la correspondiente certificación al Servicio Periférico de Costas y proceder como ordena el art. 36.2» (ver R. 28.02.2020).

R. 17.04.2023 (Mar de Taliano, SLU, y Impact Finance Investments Iberia, SL, contra Registro de la Propiedad de Palafrugell).

III.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Reiteran la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 04.12.2019 y R. 21.01.2020) confirmando las dudas del registrador sobre posible invasión de una finca colindante, basadas principalmente en la oposición del colindante , y a la vista de dos informes de medición técnicos contradictorios, uno el presentado por el titular registral, realizado por arquitecto técnico, y otro el aportado por el alegante, realizado por geógrafo; por lo que, como en la R. 23.05.2022, «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso pueda tener como objeto la resolución de tal controversia» (y a salvo los posibles procedimientos de deslinde o el proceso jurisdiccional sobre el caso).

R. 17.04.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes).

III.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: CADUCIDAD DE LA LICENCIA EN ANDALUCÍA

Se trata de una escritura de segregación otorgada en marzo de 2022, con licencia municipal, y modificación de la licencia de noviembre de 2021 (en ellas se advertía al interesado de lo dispuesto en el art. 66, aps. 5 y 6, L. 7/17.12.2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía). La registradora suspende la inscripción por caducidad de la licencia. Y la Dirección confirma que «Respecto al plazo de tres meses que establece el precepto, se establece para la presentación de copia de la escritura en el Ayuntamiento respectivo, lo que supone que la escritura debe ser autorizada necesariamente dentro de dicho plazo contado desde la concesión de la licencia de segregación. Si la escritura se otorga dentro de dicho plazo y sin embargo se notifica de forma efectiva transcurrido el mismo, como resulta del precepto, a efectos registrales no podrá considerarse caducada la licencia si la escritura contiene el requerimiento al notario para su presentación al Ayuntamiento». Pero en el caso concreto, «la escritura es otorgada pasados tres meses desde su concesión, por lo que no puede considerarse cumplida a efectos registrales la condición legal de eficacia de la licencia y debe suspenderse la inscripción conforme a los arts. 26 RDLeg. 7/2015 [Ley de Suelo estatal] y 91 L. 7/2021».

R. 18.04.2023 (Notaria Pilar Baraza Domene contra Registro de la Propiedad de Vélez Rubio).

III.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NO DEBE CONFUNDIRSE LA AMPLIACIÓN DE SUPERFICIE CON LA DECLARACIÓN DE OBRA

«Se pretende la inscripción de una escritura denominada de 'rectificación de descripción (superficie) de finca' respecto de un piso en la planta sobreático de un edificio en régimen de propiedad horizontal», en escritura otorgada por la propietaria del piso y por la presidenta de la comunidad de propietarios, quien eleva a público el acuerdo de autorización por la junta de propietarios por unanimidad. La registradora suspendió la inscripción por entender necesaria la declaración de la obra nueva por la comunidad de propietarios. Pero dice la Dirección que «esa ampliación de superficie no implica una ampliación de obra que requiera acreditar los requisitos –especialmente urbanísticos– de la misma, sino que simplemente es la rectificación de un dato registral erróneo, que debe sustituirse por el que, en su momento, se debió registrar».

R. 18.04.2023 (Notario Marco-Antonio Alonso Hevia contra Registro de la Propiedad de Barcelona-14).

III.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 18 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

INMATRICULACIÓN: DENEGACIÓN DE LA DE UNA FINCA EN LA QUE SE UBICA UNA CUEVA EXTENDIDA BAJO DOS FINCAS DISTINTAS

Se trata de una declaración de obra nueva consistente en una bodega-cueva en el subsuelo de una finca registral; la bodega-cueva está dividida en dos partes con el vecino colindante y de ella sobresale una parte que se extiende por el subsuelo de la vía pública y que, por tanto, se excluye de la inscripción solicitada; se acompañan coordenadas de toda la cueva (incluyendo la parte del vecino colindante y la zona del subsuelo de vía pública)», por lo que entiende la registradora que deben aportarse las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación que se declara; con el recurso se aportan nuevas coordenadas que excluyen el dominio público. La Dirección confirma que «no es suficiente la delimitación unilateral por el titular de una de las fincas de las coordenadas de georreferenciación, dado que la cueva/bodega discurre sin delimitación entre las dos fincas registrales, [...] por lo que sus respectivos titulares deben consentir la determinación de ese régimen jurídico».

R. 18.04.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Tomelloso).

III.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

HIPOTECA: ACTOS POSTERIORES: IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN POR ARRENDAMIENTO POSTERIOR

ARRENDAMIENTO: IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE HIPOTECA POR ARRENDAMIENTO POSTERIOR

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: IMPROCEDENCIA DE RECTIFICACIÓN DE HIPOTECA POR ARRENDAMIENTO POSTERIOR

Se presenta una escritura de hipoteca ya inscrita y se pide la rectificación de su inscripción por no haberse hecho constar en ella el estado arrendaticio de la finca que resultaba de la escritura ni la renuncia del arrendatario al derecho de adquisición preferente que resultaba de una diligencia de aclaración, con exhibición al notario de los títulos de arrendamiento. La registradora deniega la rectificación por ser correcta la inscripción de hipoteca, y la Dirección confirma la calificación registral, por no apreciarse en la inscripción error material ni de concepto; explica el registrador en la nota que el derecho de arrendamiento se inscribió con posterioridad a la hipoteca y, por tanto, no concurre el presupuesto del art. 25 LAU a los efectos de los derechos de tanteo y retracto; otras referencias al arrendamiento que aparecen en el historial registral son meras menciones sin efectos frente a terceros.

R. 19.04.2023 (Stinbel de Inversiones Madrid, SL, contra Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares - 1).

III.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO

DE 2023).

Herencia: Derecho de transmisión: Los legitimarios del segundo causante han de intervenir en la partición de la herencia del primero

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 05.04.2019, R. 11.04.2019 y R. 03.02.2021: aunque los herederos del transmitente suceden directamente al primer causante (S. 11.09.2013 y S. 05.06.2018 sobre el art. 1006 C.c.), el ius delationis también se computa en la herencia del transmitente, por lo que resulta imprescindible la intervención de los legitimarios del segundo causante en la herencia del primero; y entre ellos «está incluida, sin ningún género de dudas, la viuda del finado como legitimaria (en cuyo favor el testador ha ordenado, en el presente caso, el legado de usufructo universal de su herencia)».

R. 19.04.2023 (Notario Alberto-Manuel Gutiérrez Moreno contra Registro de la Propiedad de Estepa).

III.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

CALIFICACIÓN REGISTRAL: INSCRIPCIÓN PARCIAL DE OFICIO POR EL REGISTRADOR

«Si el pacto o estipulación rechazados por el registrador afectan a la esencialidad del contrato o derecho real cuya inscripción se pretende, la inscripción parcial solo será posible sin dicho pacto si media solicitud expresa e indubitada del interesado o interesados (arts. 19 bis y 322 LH), no pudiendo el registrador actuar de oficio en aras a practicar esa inscripción parcial, [...] solo es admitido que el registrador de la propiedad practique de oficio una inscripción parcial, es decir, no mediando solicitud expresa de las partes, cuando el defecto de que se trate afecte solo a alguna de las fincas o derechos independientes objeto del negocio jurídico escriturado, o cuando la escritura pública comprenda diferentes negocios jurídicos (vid. R. 15.03.2006, R. 14.09.2016 y R. 0810.2018). Es lo que ocurre en el caso concreto, en el que el documento comprende dos fincas y contiene operaciones jurídicas distintas –aceptación y adjudicación de herencia con ampliación de obra nueva por antigüedad y división horizontal–, de las que la registradora solo ha cuestionado la división horizontal.

R. 19.04.2023 (Notario Eduardo-José Delgado Terrón contra Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana - 3).

III.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

REPRESENTACIÓN: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA EXPRESO, CONCRETO Y COHERENTE

Se trata de una escritura de cancelación de hipoteca, calificada como tal por el notario, en la que este emite el juicio de suficiencia «para otorgar la presente escritura al principio calificada». El registrador señala como defecto que debe completarse

el juicio de suficiencia. Pero la Dirección reitera su conocida doctrina sobre el juicio de suficiencia y dice que en el caso concreto «se hace reseña detallada y precisa del poder utilizado; no se emplea una expresión genérica, ambigua o imprecisa, sino que, por el contrario, es expresa y concreta, especificando que se trata de una cancelación de hipoteca; lo que se otorga es la cancelación de una hipoteca, por lo que el juicio es expreso, concreto y coherente con el negocio documentado. Por tanto, el juicio de suficiencia que emite el notario autorizante de la escritura calificada cumple con las referidas exigencias respecto de la indicación de datos necesarios para hacer una comparación entre la facultad representativa acreditada y el concreto acto o contrato documentado».

R. 19.04.2023 (Notario Diego Zozaya Irujo contra Registro de la Propiedad de Tías).

III.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: DEBE APORTARSE EL DECRETO DE ADJUDICACIÓN DEL REMATE

HIPOTECA: EJECUCIÓN: DEBE CONSTAR LA CONSIGNACIÓN DEL EXCESO A FAVOR DEL DEMANDADO

HIPOTECA: EJECUCIÓN: LIMITACIÓN DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LOS REQUISITOS DEL ART. 671 LEC

HIPOTECA: EJECUCIÓN: DEBE NOTIFICARSE LA ADJUDICACIÓN AL ARRENDATARIO PARA EL DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN ARRENDATICIO

ARRENDAMIENTO URBANO: LA EJECUCIÓN DE HIPOTECA DEBE NOTIFICARSE AL ARRENDATARIO

Se trata de una cesión de remate de una adjudicación realizada en un procedimiento de ejecución hipotecaria. La Dirección:

–Confirma que debe aportarse testimonio del decreto de adjudicación del remate al acreedor (arts. 673 LEC); «solo aportando el decreto de adjudicación inicial puede el registrador cumplir con la obligación de calificar los extremos que recoge el art. 132 LH».

–Confirma también que «constando que el valor de lo adjudicado ha sido superior al importe del crédito del actor, no consta haberse consignado el exceso a favor del demandado».

–En tercer y cuarto lugares señala el registrador la incongruencia de expresarse en el título que se adjudica y cede el remate por el 50 % del valor de tasación y citar como tal una cantidad inferior a ese 50 %; y tampoco se expresa, en su caso, que sea por todos los conceptos debidos. Dice la Dirección que, tras las S. 866/15.12.2021 y 869/17.09.2021, «ha quedado muy delimitado el ámbito de la

calificación que puede efectuar el registrador en relación con el cumplimiento de los requisitos previstos en el art. 671 LEC para las adjudicaciones en favor del acreedor ejecutante»; concretamente, «no puede el registrador revisar la interpretación que el letrado de la administración de justicia ha hecho de dicho precepto al aprobar la adjudicación, por muy razonable que pudiera ser el criterio de fondo sostenido en la propia nota de calificación»; pero, según la Dirección, «eso no quiere decir que el registrador no siga teniendo la obligación de comprobar la congruencia de la decisión adoptada por el decreto de adjudicación y su encaje en los presupuestos previstos en el precepto»; y en el caso concreto, «es necesario que se concrete el importe exacto de ese 50 %, puesto que un mal cálculo sería controlable por la calificación registral en tanto no supone revisar el fondo de la resolución judicial».

–Confirma igualmente que «no consta declaración de estar o no la finca arrendada a efectos del posible derecho de tanteo y retracto (art. 25 LAU)»

R. 21.04.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros).

III.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 08 DE MAYO DE 2023).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

«Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción una representación gráfica solicitada en una instancia privada en virtud del expediente previsto en el art. 199 LH, complementando su descripción literaria y practicando un exceso de cabida». Tramitado el expediente, el registrador deniega la inscripción a la vista del escrito de oposición del colindante, que acompaña un informe técnico y un acuerdo de alteración catastral emitido por la gerente territorial de Catastro. Sin embargo la Dirección estima el recurso: reitera su doctrina sobre inscripción de la representación gráfica y, con ella, el principio de que «el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante», pero en este caso, «el registrador ha limitado su calificación únicamente en la oposición que ha formulado un colindante, pero sin que haya motivado adecuadamente su nota de calificación y sin que el recurrente pueda conocer los concretos motivos que han determinado su calificación negativa».

R. 21.04.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrox).

III.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 10 DE MAYO DE 2023).

DOCUMENTO JUDICIAL: NUEVA DOCTRINA SOBRE DEMANDA A HERENCIA YACENTE

DOCUMENTO JUDICIAL: LA DEFUNCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL QUE RESULTA DEL PROCEDIMIENTO NO TIENE QUE ACREDITARSE DE NUEVO

Se trata de una sentencia que declara el dominio de la actora sobre una finca, dictada en procedimiento seguido contra los herederos desconocidos e inciertos de la titular registral. La registradora señala dos defectos:

1. No constar que el procedimiento se haya dirigido frente a persona cierta y determinada que pudiese considerarse como interesada en la herencia. La Dirección confirma este defecto de acuerdo con nu «nueva doctrina» sobre demanda a la herencia yacente (ver, por ejemplo, R. 14.02.2023 y S.TS (pleno) 590/09.09.2021: en la herencia intestada debe notificarse a los posibles herederos legales y, a falta de estos o de indicios de su existencia, al Estado o Comunidad Autónoma llamados a la sucesión intestada).

2. No se aporta certificado de defunción de la titular registral. La Dirección revoca este defecto porque, si bien es necesaria la constancia del fallecimiento, también lo es en el ámbito procesal (arts. 6.4 y 265 LEC); y, «una vez el juez haya admitido la demanda, será suficiente que se refleje en el mandamiento la fecha del fallecimiento del causante, sin perjuicio de que, si ese dato no consta, como sucede en este caso, pueda obtenerse mediante una diligencia de adición al mismo o mediante la aportación del certificado de defunción».

R. 20.04.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torrelavega-2).

III.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2023).

DOCUMENTO JUDICIAL: EL REGISTRADOR NO PUEDE CALIFICAR EL FONDO DE LA DECISIÓN JUDICIAL

HIPOTECA: EJECUCIÓN: ES NECESARIO DEMANDAR Y REQUERIR DE PAGO AL TERCER POSEEDOR ANTERIOR A LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: ES NECESARIO DEMANDAR Y REQUERIR DE PAGO AL TERCER POSEEDOR ANTERIOR A LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS

Pese a la decisión final, repasa en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.02.2021, R. 02.06.2021 y R. 09.09.2021), basada en resoluciones judiciales como las S. 03.06.2004, S. 28.09.2009 y S.TC 79/08.04.2013, y reitera también que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino la puesta de manifiesto por estos de la existencia de un obstáculo registral (cfr. R. 18.06.2012 y R. 13.09.2012). Sin embargo, en este caso estima el recurso, «ya que existe un pronunciamiento expreso por parte de la autoridad judicial que da por suficientemente notificadas a las sociedades sucesivas titulares de la finca».

R. 26.04.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-53).

Las expresiones empleadas en el decreto de adjudicación y en el manda-

miento de cancelación eran un tanto ambiguas; pero, al parecer, la jueza da por resuelta la cuestión porque estima que las sucesivas sociedades propietarias tenían el mismo administrador y que había mala fe en su oposición; cuestión esa de la mala fe que, evidentemente no podía haber calificado la registradora.

III.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2023).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

Tramitado el expediente previsto del art. 199 LH para complementar la descripción literaria de una finca y adaptarla a la base gráfica catastral aportada, «la registradora suspende la inscripción a la vista del escrito de oposición formulado por siete titulares colindantes, entre ellos, el Ayuntamiento de Albendiego, que aporta un informe de técnico competente, y de la Diputación de Guadalajara, alegando la invasión del dominio público; tiene en consideración para fundamentar su calificación negativa, las alegaciones formuladas por dicho titular colindante junto con los documentos anteriormente reseñados». La Dirección estima fundadas las dudas de identidad de la finca registral con la base catastral, según la planimetría del vial invadido y los informes técnicos emitidos; y, «puesto de manifiesto un conflicto sobre la delimitación y titularidad de las fincas, tendrá éste que resolverse por acuerdo entre las partes o en los Tribunales de Justicia [o por expediente de deslinde], sin que quepa plantear el recurso como una suerte de contestación o trámite para rebatir las alegaciones formuladas».

R. 27.04.2023 (Particular y Fapilaro, SL, contra Registro de la Propiedad de Sigüenza).

III.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2023).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y YA NO ES POSIBLE SU PRÓRROGA

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 08.10.2017, R. 20.04.2021, R. 19.07.2010, R. 25.06.2015, R. 19.07.2022 y R. 28.03.2023). En este caso se debatía la posibilidad de prorrogar dos anotaciones de embargo que estaban canceladas en el Registro por caducidad en el momento de presentarse el mandamiento de prórroga.

R. 27.04.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de A Coruña-1)

III.B.29. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 28 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2023).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR POR MENOS DEL 50 % DEL VALOR DE TASACIÓN

Se publica la S.JPI de Ciudad Real - 2 20.12.2021, firme, que revoca la R. 22.03.2019 en el sentido indicado.

Se publica la S.AP Huesca 04.04.2022, firme, que confirma la S.JPI y revoca la R. 20.04.2018 en el sentido indicado.

Se publica la S.AP Córdoba 12.02.2022, firme, que confirma la S.JPI y revoca la R. 06.09.2018 en el sentido indicado.

R. 28.04.2023 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Daimiel).

R. 28.04.2023 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Fraga).

R. 28.04.2023 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Córdoba-3).

En las resoluciones revocadas se confirmaban calificaciones registrales conforme a lo que entonces era doctrina de la Dirección, de interpretación conjunta de los arts. 651 y 671 LEC, doctrina que la propia Dirección ha corregido al entender que tras las S. 866/15.12.2021 y 869/17.09.2021, «ha quedado muy delimitado el ámbito de la calificación que puede efectuar el registrador en relación con el cumplimiento de los requisitos previstos en el art. 671 LEC para las adjudicaciones en favor del acreedor ejecutante»; concretamente, «no puede el registrador revisar la interpretación que el letrado de la administración de justicia ha hecho de dicho precepto al aprobar la adjudicación, por muy razonable que pudiera ser el criterio de fondo sostenido en la propia nota de calificación». (Pueden verse varias resoluciones en ese sentido, la última es la R. 21.04.2023).

III.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2023).

CONCURSO DE ACREEDORES: LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONCURSADA «EXPRÉS» SIN CONCURRENCIA DE LOS LIQUIDADORES

Se publica la S.JPI Segovia-5 14.02.2022, firme, que revoca la R. 04.10.2021 en el sentido de dejarla sin efecto «en cuanto al defecto segundo en ella confirmado».

R. 28.04.2023 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Segovia-1).

III.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 17 DE MAYO DE 2023).

EXTRANJEROS: SOBRE RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL ALEMÁN Y PROPORCIÓN EN QUE ADQUIEREN LOS CÓNYUGES ½

Se publica la S.AP Málaga 20.01.2023, firme, que revoca la S.JPI y la R. 10.06.2020 en el sentido de ordenar la inscripción de la escritura de compraventa.

R. 28.04.2023 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Estepona-2).

III.B.32. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 03 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023).

VINCULACIÓN «OB REM»: REQUISITOS DE CONSTITUCIÓN SOBRE UNA FINCA PRO INDIVISO

Se trata de una escritura en la que se constituye una vinculación «ob rem» entre una finca registral y una tercera parte de otra, a través de la cual se facilita el paso a la primera. El registrador deniega la inscripción porque entiende que la con esta vinculación la cuota lleva aparejada el uso de una porción concreta de la finca, y eso requiere el consentimiento de los copropietarios de las otras dos terceras partes indivisas y además la licencia de parcelación. La Dirección considera que no hay tal concreción a una porción concreta, pues de la descripción de la finca pro indiviso se deduce que está consagrada a servir de pasillo o pasaje a las tres fincas con las que está vinculada y, aunque no se use la expresión «vinculación ob rem», no puede admitirse que pueda acceder al Registro la constitución de una vinculación ob rem ya constituida e inscrita con anterioridad; y si lo que se pretende es reflejar en el asiento de la finca con mayor seguridad jurídica lo que implícitamente ya publica el Registro, eso implica una modificación del contenido del Registro que requiere el consentimiento de todos los propietarios.

R. 03.05.2023 (Notario Jaime Rivera Vidal contra Registro de la Propiedad de Barbastro).

R. 03.05.2023 (Notario Jaime Rivera Vidal contra Registro de la Propiedad de Barbastro).

III.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: NO ES NECESARIA LA DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LAS EDIFICACIONES CONTENIDAS EN LA FINCA INSCRITA

Se aporta a un aumento de capital de una sociedad una finca rústica en la que se ubica una casa labor que ya figura en la descripción registral. La registradora exige que se determine la superficie de la casa, en aplicación del principio de especialidad (arts. 9 LH y 51 RH). Pero dice la Dirección que «las exigencias del principio de especialidad ya se cumplieron en su día, al practicar la inmatriculación de la finca, sin que pueda exigirse ahora volver a reiterarlos si se mantiene la descripción, puesto que ni el art. 9 LH ni el art. 51 RH contienen como circunstancia de la inscripción el de la superficie de las edificaciones que se contengan en la finca inscrita» (ver esta doctrina, a propósito de la inmatriculación, en R. 05.05.2016, R. 05.05.2016, y R. 08.11.2019, que cita la Dirección).

R. 08.05.2023 (Notario Juan-Guillermo Giménez Giménez contra Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià).

III.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023).

INMATRICULACIÓN: APLICACIÓN EN CASO DE DUDA, DEL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

El registrador deniega la inmatriculación de una finca por estimar, como defecto insubsanable, que coincide en diversos detalles descriptivos con otra inscrita, y entiende que «aquella forma parte de esta como matriz (arts. 300 y 306 RH)». Pero dice la Dirección que, consultada la cartografía catastral, no hay «ningún dato gráfico, ni directo ni indirecto, en base al cual sea posible concluir que la georreferenciación de la finca, cuya inmatriculación se solicita ahora, invada en todo o en parte la ubicación y delimitación», y tampoco el proceder ambas de una misma herencia; y estima parcialmente el recurso: revoca la nota de calificación en cuanto deniega la inmatriculación por defecto insubsanable, y en cuanto invoca los arts. 300 y 306 RH (que han de entenderse tácitamente derogados), cuando lo procedente era solo suspender la inmatriculación por el defecto subsanable consistente en la existencia de dudas fundadas sobre posible coincidencia de la finca a inmatricular con otra ya inmatriculada, y proceder a intentar confirmar o disipar tales dudas aplicando, incluso de oficio, el procedimiento del art. 199 LH».

R. 08.05.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arrecife).

III.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

Tramitado el expediente previsto del art. 199 LH para la inscripción de la georreferenciación alternativa de una finca, el registrador la deniega «porque los colindantes no solo no han prestado el consentimiento, sino que han manifestado expresamente su oposición». La Dirección toca tres puntos: Recuerda el plazo para el registrador emita el informe y lo eleve a la Dirección General (art. 327 LH), que en este caso se había sobrepasado. Reitera que, dentro de los trámites del procedimiento del art. 199 LH, el registrador no debe dar traslado al promotor de las alegaciones presentadas por terceros, como pretendía el recurrente. Y reitera también que «la calificación negativa debe expresar una motivación suficiente de los defectos que, a juicio del registrador, se oponen a la inscripción pretendida», sin que puedan tenerse en cuenta defectos o datos aportados solo en el informe posterior.

R. 08.05.2023 (Construcciones Coveta del Garrofer, S.A., contra Registro de la Propiedad de Sant Mateu).

III.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: ES NECESARIO DEMANDAR Y REQUERIR DE PAGO AL TERCER POSEEDOR ANTERIOR A LA CERTIFICACIÓN DE DOMI-

NIO Y CARGAS

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: ES NECESARIO DEMANDAR Y REQUERIR DE PAGO AL TERCER POSEEDOR ANTERIOR A LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.02.2021, R. 02.06.2021 y R. 09.09.2021), basada en resoluciones judiciales como las S. 03.06.2004, S. 28.09.2009 y S.TC 79/08.04.2013. En este caso, en un procedimiento de ejecución directa hipotecaria, «la única comunicación que recibe el tercer poseedor tiene lugar con posterioridad al inicio del procedimiento, quedando así privado de la oportunidad de participar, contradictoriamente, en la fase de ejecución de este procedimiento especial».

R. 09.05.2023 (Residencial Murillo, SA, contra Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias).

III.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: REPRESENTACIÓN POR ADMINISTRADOR NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL

En la compraventa otorgada por una sociedad limitada representada por administradores no inscritos en el Registro Mercantil, en el caso concreto, «la ausencia de inscripción en el Registro Mercantil del nombramiento de los administradores no puede estimarse suplida por la reseña que figura en la escritura calificada» (en el juicio notarial de suficiencia); pues, aunque «en la legislación actual, con las excepciones contempladas en la misma, no hay ningún precepto que imponga aquella inscripción en el Registro Mercantil con carácter general y previo a la inscripción en el Registro de la Propiedad, [...] cuando no conste dicha inscripción en el Registro Mercantil deberá acreditarse la legalidad y existencia de la representación alegada en nombre del titular registral a través de la reseña identificativa de los documentos que acrediten la realidad y validez de aquélla y su congruencia con la presunción de validez y exactitud registral establecida en los arts. 20 C. de c. y 7 RRM (vid. R. 17.12.1997 y R. 23.02.2001)».

R. 09.05.2023 (Multiservicios Biomax, S.L.», contra Registro de la Propiedad de Ponferrada-2).

Sobre la actuación del administrador no inscrito puede verse, por todas, la R. 03.01.2022.

La reseña del nombramiento que hacía el notario, y que la Dirección juzga insuficiente, decía que «se hallan facultados en virtud de su cargo de administradores solidarios, el cual aceptaron, y para el que fueron nombrados por plazo de 5 años, en la reunión de la junta universal celebrada en el domicilio social el día ..., y cuyos acuerdos fueron elevados a público en escritura autorizada por la notario ..., el día ..., con el número ... de protocolo, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil».

La Dirección cita como casos de excepción en los que sí se hace necesaria la inscripción en el Registro Mercantil previa a la del Registro de la Propiedad «el art. 383 RH, conforme al cual, la falta de publicidad de la sociedad adquirente en el Registro Mercantil sí es obstáculo para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adquisición realizada a su favor, o el art. 249.3 LSC, conforme al cual, no sería inscribible en el Registro de la Propiedad lo actuado por un consejero delegado no inscrito, habida cuenta del carácter constitutivo de la inscripción de dicho cargo)».

III.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS PRORROGA LA ANOTACIÓN

La registradora deniega la expedición de certificación de dominio y cargas de la finca embargada, ordenada en un mandamiento librado en un procedimiento de ejecución; entiende que «es necesario que el mandamiento ordene también la prórroga de la anotación, en aplicación de la doctrina sentada por la S. 237/04.05.2021». Pero dice la Dirección que la doctrina de esa sentencia «precisamente consiste en determinar que uno de los efectos que produce la nota marginal de expedición de la certificación es el de prolongar la vigencia de la anotación de embargo por un periodo de cuatro años a contar desde su propia fecha; por ello, no es necesario que el letrado de la administración de justicia solicite expresamente que esa prórroga se produzca, ya que está implícita en la práctica de la nota marginal».

R. 09.05.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor–2).

III.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO PUEDE ADJUDICARSE LA FINCA AL ACREEDOR POR EL 50 % DE UNA TASACIÓN NO INSCRITA

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la la R. 24.04.2017 («no resulta permitido la inscripción de un pacto que por su naturaleza se refiere a una subasta futura, cuando en realidad la subasta ya ha tenido lugar, y con el que sólo se pretende subsanar, a posteriori, las deficiencias en las que incurrió el procedimiento de ejecución al no respetar el art. 130 LH, y con ello, vulnerarse los derechos que del mismo artículo se infieren a favor del dueño de finca hipotecada y de los titulares de cargas posteriores»). En este caso, se adjudicaba la finca al ejecutante por un importe que se decía superior al 50 % del tipo de subasta pactado al parecer en una escritura de compraventa y subrogación de hipoteca, en la que afirmaba el recurrente que se reducía el tipo inscrito con la constitución de hipoteca. «Todo ello sin perjuicio de las facultades que al letrado de la administración de justicia concede el citado art. 670.4 LEC, que en este supuesto no resulta que se hayan utilizado» (resolución del remate por el letrado a la vista de las circunstancias del caso...).

R. 09.05.2023 (Residencial Murillo, SA, contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-3).

III.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023).

HIPOTECA: NO PROCEDE EJECUCIÓN HIPOTECARIA DIRECTA JUDICIAL SI NO ESTÁ INSCRITA SU POSIBILIDAD

Existe una hipoteca inscrita sin pacto de ejecución hipotecaria directa judicial ni de venta extrajudicial, ni fijación de domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos al deudor hipotecante; ahora se expide mandamiento en un procedimiento de ejecución hipotecaria, en el que se solicita la expedición de la certificación de dominio y cargas (art. 688 LEC). El registrador deniega la expedición por no constar tal domicilio conforme al art. 682.2 LEC. La Dirección confirma que la no inscripción del pacto de ejecución directa imposibilita que pueda ser utilizado (cfr. art. 130 LH), por lo que no procede la expedición de certificación de dominio y cargas; y desestima el recurso.

R. 09.05.2023 (Cajamar Caja Rural Sociedad, Cooperativa de Crédito», contra Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar).

Alegaba el recurrente que se trataba de una hipoteca sobre establecimiento mercantil (art. 682.2.2 LEC y arts. 19 a 33 L. 16.12.1954, de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento), y que en esta el domicilio para notificaciones es necesariamente el propio establecimiento; lo rechaza la Dirección, porque era hipoteca de una finca rústica sobre la que existe declarada una nave agrícola y ganadera, y de esto no se deduce que recaiga sobre un establecimiento mercantil. También se rechaza la asimilación al caso de la R. 06.03.2019 (hipoteca sobre vivienda y plaza de garage, en la que podía deducirse que la fijación como domicilio de «la finca hipotecada» debía entenderse referida a la vivienda).

III.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

EXTRANJEROS: REQUISITOS EN LA SUCESIÓN DEL FALLECIDO ANTES DEL RTO. UE 650/2012

El problema se centra en la herencia de causante italiano fallecido en los Países Bajos con anterioridad al Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones, y por tanto, se rige «por los procedimientos internos», es decir, según la nacionalidad del causante, pero con sujeción al derecho español en cuanto a los requisitos legales para la práctica de los asientos, y los efectos de la inscripción (art. 9 C.c.), sin que proceda la eventual solicitud de expedición de certificado sucesorio europeo; y así, «conforme a estos requisitos de la legislación española (arts. 14 LH y 76 y 78 RH), debe acompañarse a la escritura el título sucesorio, la certificación de defunción respectiva y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad», así como un certificado del registro semejante a nuestro Registro General de Actos de Última Voluntad correspondiente a dicho país [de residencia] y al país de la

nacionalidad del causante.

R. 10.05.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vigo-3).

III.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: PROCEDENCIA CUANDO SE SOLICITA RECTIFICACIÓN DE UN DATO REGISTRAL

Se trata de «un acta notarial por la que se requiere al notario autorizante para que 'remita a la Oficina del Catastro copia de lo actuado con todos sus anejos, a fin de que por este se tramite el expediente de rectificación de errores en la titularidad catastral'. El registrador deniega la práctica del asiento solicitado porque el acta notarial indicada recoge un requerimiento encaminado a la rectificación de errores existentes en un organismo público distinto del Registro de la Propiedad, por lo que no puede provocar operación registral alguna, según el art. 420 RH». Sin embargo, la Dirección estima el recurso, porque «junto en el acta de requerimiento presentada, la parte vendedora y la parte compradora realizan determinadas manifestaciones por la que rectifican un error cometido en la previa escritura de compraventa relativo a la reseña de la titularidad catastral de la finca transmitida; y ese error ha sido rectificado también por resolución de la Gerencia Regional del Catastro. Por ello, ante la solicitud de rectificación del dato relativo a la referencia catastral errónea que figura en el Registro de la Propiedad, lo procedente es practicar el asiento de presentación y realizar la pertinente calificación, en la que el registrador decidirá motivadamente, conforme al art. 18 LH, si los documentos presentados son o no susceptibles de causar el asiento solicitado».

R. 10.05.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Betanzos).

III.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDENCIA DEL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH

«En el caso concreto de este expediente, el registrador sostiene la improcedencia de la tramitación del expediente, limitándose a alegar la falta de coincidencia en la descripción de ambas registrales, extremo éste que no implica, de por sí, la inexistencia de una posible doble inmatriculación ni, por tanto, justifica la denegación de la tramitación del expediente; debe, por tanto, procederse a la tramitación del expediente para completar, previa audiencia de las partes, la resolución del mismo y sin prejuzgar el resultado del mismo».

R. 10.05.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ribadeo-A Fonsagrada).

III.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

DOCUMENTO JUDICIAL: NUEVA DOCTRINA SOBRE DEMANDA A HERENCIA YACENTE

La Dirección reitera su «nueva doctrina» (ver R. 14.02.2023 y R. 20.04.2023) sobre demanda a la herencia yacente, de acuerdo con la S.TS (pleno) 590/09.09.2021, y confirma como defecto que impide la inscripción de la adjudicación derivada de un procedimiento de ejecución hipotecaria seguido contra herencia yacente: «No resulta que por el Juzgado se haya considerado la existencia de posibles herederos ni que, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se haya comunicado al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al art. 150.2 LEC».

R. 10.05.2023 (Banco Primus, SA, contra Registro de la Propiedad de Madrid-53).

III.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

DERECHO NOTARIAL: NOTIFICACIÓN POR CORREO CERTIFICADO Y NOTIFICACIÓN PERSONAL POR EL NOTARIO

HIPOTECA: EJECUCIÓN: NOTIFICACIONES EN EL PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL

La Dirección reitera su doctrina en cuanto a las notificaciones a uno de los titulares de una carga posterior a la hipoteca que se ejecuta extrajudicialmente. La Dirección reitera, con las R. 16.12.2013 y R. 03.08.2017, que «las notificaciones, si son llevadas a cabo por medio de correo certificado con acuse de recibo y de las mismas no resulta su cumplimentación, no pueden entenderse como realizadas, siendo preciso que se acuda al sistema de notificación personal previsto en el art. 202 RN. [...] En el caso de este expediente, habiéndose realizado la notificación por correo certificado con aviso de recibo, y no constando la recepción por el destinatario, no puede estimarse válidamente realizada tal notificación».

R. 11.05.2023 (Notario Albert Domingo Castellà contra Registro de la Propiedad de Mataró-3).

III.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

INMATRICULACIÓN: LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL DEBE COINCIDIR EXACTAMENTE CON EL TÍTULO EN UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA PERIMETRAL

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

Sobre el recurso gubernativo, reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones; esta vez, en un caso en que «se deduce que la pretensión

de la misma [recurrente] es dejar sin efecto la inmatriculación de una finca que, a su juicio, se ha realizado de manera incorrecta»; pero dice la Dirección que «dicha rectificación, en su caso, sólo podrá lograrse por medio de los procedimientos previstos en el art. 40 LH, lo que exige, en su caso, conformidad de todos los interesados, y del registrador, si el error fuera de concepto, o la correspondiente resolución judicial (cfr. art. 217 LH)». Pero el recurso se planteaba en el sentido de «si cabe practicar la inmatriculación de una finca que carece de referencia catastral individualizada, alegando la recurrente que consta catastrada como parte de otra parcela catastral, imputando tal extremo a una inmatriculación previamente practicada erróneamente»; y sobre esto, la Dirección reitera la doctrina de la R. 12.05.2016, en el sentido de que, según el art. 205 LH, ha de existir identidad «en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto».

R. 11.05.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria).

III.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

Tramitado el expediente previsto del art. 199 LH para rectificar la descripción de una finca haciendo constar un exceso de cabida, el registrador alega dudas sobre la identidad de la finca por la magnitud del exceso de cabida y por la posibilidad de que se esté encubriendo una anterior transmisión que no hubiera tenido acceso al Registro, dudas basadas en falta correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica aportada, la inconsistencia de linderos y en que se pretende añadir a la originaria finca registral una superficie colindante adicional, con un exceso notablemente superior al 100%. La Dirección considera fundadas estas dudas y confirma la calificación negativa; añade que «la falta oposición de colindantes en el expediente no determina necesariamente la inscripción de la rectificación de la descripción».

R. 11.05.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4).

III.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: NO ES POSIBLE LA INSCRIPCIÓN PARCIAL DE EXCESO DE CABIDA SUPERIOR AL 10 %

En la escritura se solicitaba la inscripción de un exceso de cabida de la finca, que fue objeto de la nota de calificación negativa por exceder el exceso de cabida del 10 % de la finca y ser necesario seguir el procedimiento del art. 201.1 LH. A la vista de esa calificación, se presenta ahora «una escritura de subsanación en la que se solicita que se inscriba únicamente la parte del exceso de cabida que comprenda el 10% de la cabida inscrita en el Registro, de modo que no sea preciso acudir al procedimiento del art. 201.1 LH». La Dirección confirma la calificación subsiguiente

en el sentido de que «no cabe inscripción parcial de un exceso de cabida porque 'del propio contenido de los títulos resulta que la superficie cuya inscripción se solicita en la escritura de subsanación no es la cabida real de la finca, y no coincide además con la certificación catastral incorporada'».

R. 12.05.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Bilbao-6).

III.B.49. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 16 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

VÍAS PECUARIAS: LA «ANOTACIÓN PREVENTIVA MARGINAL» REQUIERE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (R. 09.08.2019, R. 12.03.2020, R. 16.10.2020, R. 11.12.2020 y tres R. 13.01.2021), en el sentido de que no puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde que puede afectar a una vía pecuaria (como solicita la recurrente), sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral».

R. 16.05.2023 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha, contra Registro de la Propiedad de Orgaz).

R. 16.05.2023 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha, contra Registro de la Propiedad de Cogolludo).

III.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023).

REPRESENTACIÓN: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA CONGRUENTE CON EL NEGOCIO

Se trata de una escritura de cancelación de hipoteca en la que el notario expresa su juicio de suficiencia sobre la representación alegada por el compareciente. La Dirección entiende que «el notario autorizante del título calificado ha reseñado debidamente los documentos auténticos de los que nacen las facultades representativas; además expresa que mediante tales documentos se conceden a los apoderados facultades que considera suficientes para el otorgamiento de la escritura de cancelación de hipoteca calificada»; y no puede entenderse que el juicio de suficiencia sea erróneo o incongruente con el negocio formalizado.

R. 22.05.2023 (Notario Jesús Domínguez Rubira contra Registro de la Propiedad de Meco)

III.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023).

HERENCIA: LÍMITES EN LA FUNCIÓN DE LOS ALBACEAS EN LA INTERPRETACIÓN DEL TESTAMENTO

USUCAPIÓN: REQUIERE DECLARACIÓN JUDICIAL, NO PUEDE APRECIARSE POR EL REGISTRADOR

HERENCIA: LA PROHIBICIÓN DE INTERVENCIÓN JUDICIAL DEBE SER VALORADA POR EL JUEZ

Se trata de una escritura en la que los albaceas de la herencia solicitan la adaptación de una fundación dispuesta por el causante y aportan a la misma unos bienes que este había legado en testamento de 1938 a una entidad, hospital municipal, que al parecer ya no existe. La Dirección confirma la negativa registral, en el sentido de que los albaceas tienen que cumplir la voluntad del testador, y del testamento no resulta que la voluntad del mismo fuera la de entregar el dominio de los inmuebles a la fundación: «Si es función innegable del albacea interpretar la voluntad del causante, no es menos cierto que, sean cual fueran las facultades que el testador le hubiera conferido, un límite evidente de las mismas es evitar que quede el testamento al arbitrio de los mismos; y en esa línea, este Centro Directivo ha declarado (cfr. R. 19.04.2013), que tal interpretación tan sólo podrá rechazarse en sede registral si resulta que claramente ha prescindido de las pautas que impone el art. 675 C.c., al margen de la impugnación judicial de que en cualquier caso puede ser objeto». Sin que, por otra parte, el registrador pueda apreciar la usucapión de los bienes por la fundación, tarea reservada a los tribunales (ver, por ejemplo, R. 07.03.2018, R. 03.06.2020 y R. 09.01.2023), ni tampoco la prohibición del testador de intervención judicial en la testamentaria, puesto que «es el juez el único que, en su caso, deberá valorar esa eventual prohibición de intervenir, dada su propia naturaleza de poder del Estado y prevalente a la voluntad del causante (cfr. art. 4 LOPJ), y enervar o no, por consiguiente, la prohibición que el causante impone de la propia acción cuyo juicio se le someta».

R. 22.05.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de A Coruña-1)

III.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: REPRESENTACIÓN POR ADMINISTRADOR NO INSCRITO EN EL REGISTRO MERCANTIL

ARRENDAMIENTO: INADMISIÓN REGISTRAL LA PROHIBICIÓN DE DISPONER POR EL ARRENDADOR

PROHIBICIÓN DE DISPONER: INADMISIÓN REGISTRAL DE PROHIBICIÓN DE DISPONER POR EL ARRENDADOR

ARRENDAMIENTO: ADMISIÓN REGISTRAL DE UNA CLÁUSULA DE NO COMPETENCIA

ACTOS INSCRIBIBLES: INADMISIÓN REGISTRAL DE OBLIGACIONES PERSONALES

ARRENDAMIENTO: REQUISITOS DE UN DERECHO DE TANTEO DEL ARRENDATARIO

TANTEO Y RETRACTO: REQUISITOS PARA SU PACTO EN UN ARRENDAMIENTO

Se trata de una escritura de elevación a público de un contrato de arrendamiento de fincas rústicas para la instalación de placas fotovoltaicas, a la que el registrador señala varios defectos que son analizados por la Dirección:

1.º Sobre el defecto de no figurar inscrito el cargo de los administradores, reitera la doctrina de anteriores resoluciones (ver, por ejemplo, R. 09.05.2023 y su comentario), en el sentido de que la inscripción es obligatoria, pero no constitutiva (salvo algunos casos) y «puede ser suplida por la reseña en el título inscribible de aquellos datos y documentos que pongan de manifiesto la válida designación del representante social o apoderado general por haber sido nombrado con los requisitos y formalidades legales y estatutarias por órgano social competente y vigente en el momento del nombramiento (vid. R. 04.06.1998)» (lo que no resulta en este caso).

2.º Confirma la no inscripción de la cláusula que prohíbe al arrendador hipotecar o gravar el inmueble; pues, con independencia de su posible validez (art. 1255 C.c.), al tratarse de prohibición en un acto de carácter oneroso, no tiene acceso al Registro (art. 27 LH).

3.º El registrador considera también prohibición de disponer no permitida la cláusula que prohíbe al arrendador realizar en el inmueble y en sus aledaños una actividad que perjudique a la que se llama «actividad permitida», ni arrendar ni permitir el uso de la finca restante para actividades competidoras con la «permitida». Pero en este caso, la Dirección entiende que la cláusula es inscribible, como «traslación de las obligaciones y limitaciones que el Código civil impone al arrendador», de garantizar al arrendatario el uso y goce pacífico de la finca para destinarlo al aprovechamiento o actividad convenida (ver arts. 1550, 1554.3 y 1556).

4.º Se confirma la no inscripción, por su carácter personal, de la cláusula por la que el «el arrendador vendrá obligado a permitir el acceso a la finca al arrendatario y a sus empleados, contratistas y subcontratistas en todo momento...»; se observa que el contrato prevé la posibilidad de constituir una servidumbre en ese sentido, pero no se constituye.

5.º Y también la no inscripción de un derecho de tanteo pactado en favor del arrendatario en caso de enajenación de la finca por el arrendador; porque, aunque «ninguna duda ofrece la admisión en nuestro ordenamiento jurídico de los derechos de adquisición preferente constituidos por la voluntad de las partes como verdaderos derechos reales innominados, siempre que se cumplan los requisitos y se respeten los límites institucionales o estructurales propios de los derechos reales» (ver R. 04.03.1993 y R. 19.12.2013), «se hace «imprescindible la determinación del concreto contenido y extensión de las facultades que integran el derecho que pretende su acceso al Registro» (cfr. arts. 9 y 21 LH y 51 RH). El caso concreto «no cumple las exigencias de determinación de su régimen jurídico real que permitan su acceso al Registro de la Propiedad» (se cita la falta de establecimiento del carácter real del derecho, del plazo de su ejercicio, de la forma de operar, transmisiones que lo generan, forma de hacer las notificaciones, consecuencias del incumplimiento...).

R. 22.05.2023 (Desoles Solar PV II, S.L., contra Registro de la Propiedad de Alcalá la Real)

III.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

Tramitado el expediente previsto del art. 199 LH para inscribir una terminación de obras (con escritura que se acompaña de un plano topográfico con las coordenadas georreferenciadas de los vértices del edificio, expedido por el arquitecto director de las obras acreditativo de que el edificio construido se adapta a la parcela catastral), la registradora deniega la inscripción, «teniendo presente el contenido de las alegaciones formuladas, por considerar que la modificación descriptiva cuyo reflejo tabular se sostiene puede invadir las fincas registrales colindantes. La Dirección considera que no están fundadas las dudas, porque «en dicha oposición dicha comunidad de propietarios no acredita la propiedad de la porción de patio objeto de debate», sino más bien la existencia de una servidumbre no inscrita cuyo cumplimento o incumplimiento debe ser resuelto en sede judicial.

R. 22.05.2023 (Residencial Bouzas, Sociedad Cooperativa Galega, contra Registro de la Propiedad de Vigo-3)

III.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023).

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: NO PUEDE CANCELARSE SIN CONSIGNACIÓN DE LA INDEMNIZACIÓN DEL CONCESIONARIO

Se trata de un decreto del Ayuntamiento, de extinción de concesión administrativa, que aparece registralmente gravada con dos hipoteca y una anotación de embargo. La Dirección confirma que es necesario acreditar «haberse consignado en debida forma, para atender al pago de los créditos inscritos, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario, según resulta del art. 175.3 RH»; y si, como alega el recurrente, la indemnización que corresponda abonar a la concesionaria por la inversión realizada se tramitará de forma independiente en un ulterior procedimiento administrativo, será en ese momento, cuando podrá practicarse la cancelación de la concesión.

R. 22.05.2023 (Ayuntamiento de Madrid contra Registro de la Propiedad de Madrid-3)

III.B.55. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023).

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE CON LICENCIA POR SILENCIO POSITIVO

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las dos R. 12.01.2023, también siguiendo el art. 140.2 L. 7/01.12.2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, art. 11 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y S.TC 61/20.03.1997.

R. 23.05.2023 (S.P.Q.R. 2008, S.L., contra Registro de la Propiedad de Mojácar)

R. 23.05.2023 (S.P.Q.R. 2008, S.L., contra Registro de la Propiedad de Mojácar)

III.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023).

REPRESENTACIÓN: NECESIDAD DE ACREDITAR LA REPRESENTACIÓN O DE RATIFICAR

RECURSO GUBERNATIVO: NO PUEDEN TENERSE EN CUENTA DOCUMENTOS NO PRESENTADOS A CALIFICACIÓN

Confirma la necesidad de acreditación de la representación o a la ratificación de la entidad representada, advertidas ya por el notario en la escritura presentada, sin que puedan tenerse en cuenta los documentos para subsanar aportados con el recurso y no presentados a calificación registral (art. 326 LH).

R. 23.05.2023 (San Martiño Invest, SL, contra Registro de la Propiedad de Corralejo)

III.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA ORDENADA POR EL CONTROL DEL DEUDOR SOBRE LA SOCIEDAD TITULAR NO TIENE QUE ACREDITAR ESE CONTROL

IMPUESTOS: LA ANOTACIÓN ORDENADA POR EL CONTROL DEL DEUDOR SOBRE LA SOCIEDAD TITULAR NO TIENE QUE ACREDITAR ESE CONTROL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de R. 11.04.2023.

R. 23.05.2023 (Agencia Estatal de Administración Tributaria contra Registro de la Propiedad de Marbella-1)

III.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

BIENES GANANCIALES: INSCRIPCIÓN COMO PRIVATIVOS LOS BIENES DECLARADOS COMO TALES POR LOS CÓNYUGES

Aun admitiendo (con la R. 30.07.2018, las dos R. 12.06.2020 y la R.

15.01.2021) el pacto entre los cónyuges que atribuya privatividad a bienes en principio adquiridos como gananciales, se reitera también que «será necesaria su causalización»; y por falta de ella se confirma la denegación de inscripción de una compra de una finca por una persona casada en régimen de gananciales, en la que comparece su esposo y hacen constar que «convienen dar carácter privativo absoluto o puro a la finca adquirida».

R. 24.05.2023 (Notario Antonio-Roberto García García contra Registro de la Propiedad de Jaén-3)

Téngase en cuenta que también consideró la R. 22.06.2006 que era «suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación».

III.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

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

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA NOTA DE NOTA DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS IMPLICA PRÓRROGA DE 4 AÑOS

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones. En este caso, despachados el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación derivados de una anotación preventiva de embargo, los recurrentes alegan que no se ha cancelado una anotación de embargo que fue practicada con posterioridad a la certificación de dominio y cargas, y que, «según la S. 27/07.07.2017, una vez que se ha librado la certificación de cargas en el proceso de ejecución, aun cuando con posterioridad caduque la anotación preventiva del embargo que ocasiona la subasta, deben cancelarse las anotaciones posteriores a dicha certificación de cargas que constasen en el Registro». Pero, como señalaron las R. 28.02.2022 y R. 11.10.2022, «la S. 237/04.05.2021, del Pleno de la Sala de lo Civil, ha matizado su doctrina contenida en la S. 427/2017, en cuanto que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal más que 'causar estado' definitivo, constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, a la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución»; por tanto, «si se presenta en el Registro de la Propiedad el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, resultará procedente la inscripción y la cancelación de cargas solicitada, dejando únicamente a salvo las eventuales inscripciones de derechos adquiridos después de que en el Registro ya no constara la anotación de embargo por haberse cancelado el asiento».

R. 24.05.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Marbella-4)

III.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

Tramitado el expediente previsto del art. 199 LH, el registrador deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca, dada la oposición de colindantes «cuya respectiva georreferenciación ya inscrita se pretende alterar ahora de manera unilateral por el titular de sólo una de las fincas» (todas procedían de segregación de la misma matriz). La Dirección lo confirma.

R. 24.05.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Játiva-1)

III.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

Tramitado el expediente previsto del art. 199 LH para inscripción de una georreferenciación alternativa a la catastral, la Dirección confirma la negativa del registrador, porque «la oposición de los colindantes notificados, que son titulares registrales de otra finca cuya invasión alegan, se funda en la existencia de una controversia judicial previa sobre la respectiva delimitación gráfica de las fincas, que culminó en sentencia que declaró que la cartografía catastral no se correspondía ni con los títulos, ni con la realidad física, de la finca del entonces demandante, y hoy promotor del expediente del art. 199 LH».

R. 24.05.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Elda-1)

III.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

EXTRANJEROS: NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN MILITAR PARA LOS NO COMUNITARIOS EN ZONAS DE ACCESO RESTRINGIDO

Se confirma la denegación de la inscripción de una compraventa de vivienda unifamiliar porque, siendo uno de los compradores de nacionalidad británica (tras el brexit) y estando situada la finca en una población fronteriza, no se acredita la autorización militar para la adquisición que exige el art. 18 L. 8/12.03.1975, de zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional; aunque la Ley habla de «población fronteriza», debe entenderse que se refiere a «municipio», «y, por tanto, basta que éste sea fronterizo para que se incluya en la limitación cualquier núcleo poblacional que pertenezca al mismo».

R. 25.05.2023 (Notario José-Manuel Rodríguez Casal contra Registro de la Propiedad de Tui)

III.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

REANUDACIÓN DEL TRACTO: EN EL AUTO HA DE CONSTAR LA NOTIFICACIÓN A LOS TITULARES DE MENOS DE 30 AÑOS

Se trata de un auto dictado en un procedimiento judicial de reanudación del tracto sucesivo, dictado antes de que entrara en vigor la reforma introducida por la L. 13/24.06.2015:

–La Dirección confirma el defecto de que, dado que la última inscripción de dominio tiene menos de 30 años de antigüedad al tiempo de dictarse el auto, no consta acreditado que los titulares registrales o sus causahabientes hayan sido citados tres veces, una de ellas al menos personalmente (art. 202.3 LH en la redacción entonces vigente).

–En cambio, sobre el segundo defecto, dice la Dirección que, «habiendo el juez declarado la titularidad de los promotores del expediente y habiendo especificado la existencia de varias transmisiones no inscritas que justifican la orden de reanudar el tracto sucesivo a través de la tramitación del correspondiente expediente de dominio, ha de concluirse que no puede el registrador exigir una especificación exhaustiva de las circunstancias concretas de cada uno de los títulos que no han accedido al Registro».

R. 25.05.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pina de Ebro)

III.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Tramitado el expediente previsto del art. 199 LH para inscribir una agrupación con exceso de cabida, se confirman las dudas del registrador en una caso similar al de la R. 23.05.2022, «dada la oposición de un colindante que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante, si bien no tienen tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación».

R. 25.05.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar-1)

III.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

REANUDACIÓN DEL TRACTO: EN EL EXPEDIENTE NOTARIAL ES NECESARIA LA NOTIFICACIÓN AL TITULAR REGISTRAL

REANUDACIÓN DEL TRACTO: EN EL EXPEDIENTE NOTARIAL ES NECESARIA LA NOTIFICACIÓN A AQUEL DE QUE PROCEDAN LOS BIENES

REANUDACIÓN DEL TRACTO: EN EL EXPEDIENTE NOTARIAL NO ES NE-

CESARIA LA NOTIFICACIÓN AL LOS COLINDANTES

Se trata de un acta notarial de reanudación del tracto sucesivo interrumpido de una finca (art. 208 en relación con el 203 LH), con referencia a dos transmisiones no inscritas en sendos documentos privados.

–La Dirección confirma la necesidad de notificación al titular registral o a sus herederos; en cuanto al primero, si la inscripción tiene más de 30 años de antigüedad, puede practicarse por edictos, pero siempre de forma nominal; si consta su fallecimiento (lo que no ocurre en el caso concreto), sus herederos «pueden ser citados por edictos, solo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad en la documentación aportada».

–«Respecto a la notificación a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fueran conocidos, su necesidad deriva del hecho de constar como transmitentes en el documento justificativo de la titularidad del promotor y ser precisamente el defecto o inexistencia de su titulación, lo que el expediente pretende suplir. En el supuesto de este expediente, queda acreditado el fallecimiento del titular intermedio, sin que conste referencia a sus herederos. No siendo estos conocidos, por analogía con lo señalado anteriormente para el titular registral, su notificación puede ser genérica y edictal, si bien igualmente debe hacerse referencia a los mismos como sus destinatarios.»

–En cambio no se confirma que hayan de ser notificados los colindantes, pues la remisión del art. 208.2.3 LH a los «interesados» del art. 203.5.1 LH no puede entenderse comprensiva de colindantes; estos «(a diferencia de lo que sucede en el caso de los expedientes de inmatriculación o de rectificación de la descripción de las fincas), en nada pueden verse afectados sus derechos al tratarse de un supuesto de rectificación y concordancia del Registro y la realidad estrictamente jurídica y no física de la finca».

R. 25.05.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-3)

III.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso, se presenta una escritura de constitución de servidumbre de luces y vistas otorgada en 2006 por la sociedad que en aquel momento era titular de toda la finca; pero esta se dividió horizontalmente y se transmitieron algunos departamentos. La inscripción no puede hacerse ahora sin consentimiento de los titulares de esos departamentos, que son terceros protegidos por la fe pública registral, tanto en el aspecto positivo de presunción de exactitud del Registro (art. 34 LH), como en el aspecto negativo de presunción de integridad, por la que lo no inscrito no perjudica a tercero (art. 32 LH).

R. 26.05.2023 (GSE Gabinete de Servicios Empresariales, SL, contra Registro de la Propiedad de Játiva-1)

III.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso, la compraventa se otorgaba por quien decía ser propietario de la finca en virtud de una serie de transmisiones sucesivas que se detallaban pero que no estaban inscritas (de lo que advertía el notario). Frente a las alegaciones del recurrente tratando de equiparar aquel detalle de los títulos a un expediente de reanudación del tracto sucesivo, dice la Dirección que no concurre ninguno de los presupuestos de tal expediente: la escritura «puede servir de apoyatura para el expediente que en su caso se inicie, pero por sí sola no puede causar la reanudación del tracto sucesivo».

R. 26.05.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Blanes)

III.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

CONCURSO DE ACREEDORES: VENTA DE BIENES AFECTOS A PRIVILEGIO ESPECIAL Y APRECIACIÓN DE REQUISITOS POR EL JUEZ

«El único defecto que es objeto de recurso en este expediente consiste en si es necesario o no que se acredite o se exprese en el mandamiento de cancelación de cargas dictado en un procedimiento concursal –en el que se ha autorizado la venta directa de determinadas fincas afectas a créditos con privilegio especial de las personas o entidades concursadas en la fase de liquidación del concurso conforme al art. 210 L. 22/09.07.2003, Concursal, a un precio inferior al pactado al constituir las garantías y constando la aceptación expresa de los acreedores con privilegio especial–, que la venta se ha realizado a valor de mercado según tasación oficial actualizada por entidad homologada». La Dirección reitera la doctrina de la R. 13.02.2023, en el sentido de que si el auto considera cumplidos los requisitos legales para la venta directa, «la calificación por la registradora del precio de venta supondría entrar en el fondo de la resolución recaída, algo que excede del límite de su potestad calificadora en el caso de los documentos judiciales» (cita la S. 21.11.2017).

R. 26.05.2023 (Frutas del Cinca, S.L.», contra Registro de la Propiedad de Alcañiz)

III.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

Tramitado el expediente previsto del art. 199 LH para inscribir una agrupación de fincas con la consiguiente georreferenciación, se confirma la negativa a la inscripción por incluirse fincas afectadas por las zonas de policía y servidumbre de dominio público hidráulico, e incluso alguna de ellas ocupa el cauce geomorfológico de un río, como se dice en las alegaciones presentadas por la Confederación Hidrográfica y reconoce el mismo recurrente; sin que pueda accederse a la pretensión de este de que se inscriba tanto dominio público como dominio privado dentro de la georreferenciación de la finca indicando la afección y la ocupación; pues «lo procedente es delimitar con precisión y excluir de la georreferenciación de la finca de dominio privado cuál sea la ubicación y delimitación de la porción de dominio público hidráulico que no forma parte del dominio privado de la finca».

R. 26.05.2023 (Fimbas, S.A., contra Registro de la Propiedad de Huesca-2)

III.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

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 cancelación de una cancelación practicada de una mención de servidumbre (en la descripción de la finca se decía que la atraviesan determinados caminos «constituyendo servidumbre paso»), cuya cancelación procede según el art. 353.3 RH.

R. 26.05.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ciudad Rodrigo)

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

III.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023).

BIENES GANANCIALES: CARÁCTER PRIVATIVO DEL COMPRADO A PLAZOS CON UN PRIMER PAGO PRIVATIVO

«Una persona casada en régimen de gananciales compra determinada finca por precio aplazado para pagar en diez años y manifiesta que el primer plazo ha sido pagado con dinero privativo del comprador y que su esposa lo confirmará posteriormente, por lo que solicita que se inscriba a su nombre con tal carácter»; en otra escritura la esposa confirmó aquellas manifestaciones y reiteró la solicitud de inscripción privativa; añade que los sucesivos plazos pagados hasta entonces también se pagaron con dinero privativo de su esposo. El registrador de la propiedad suspende la inscripción solicitada por entender que deben concurrir ambos esposos y determinar el carácter ganancial, privativo o privativo por confesión que deba atribuirse a la totalidad o a cada cuota del bien adquirido, así como la causa de dicha atribución.

Pero dice la Dirección que «en el caso de bienes adquiridos por uno de los cónyuges por precio aplazado constante la sociedad de gananciales, el art. 1356 C.c. determina su carácter ganancial o privativo atendiendo a la naturaleza de la aportación con la que se realice el desembolso inicial» (accesión económica); y que, por tanto, «es incuestionable que todo el bien adquirido tiene el mismo carácter [privativo], sin que sea aplicable el art. 1357 C.c., que se refiere a un supuesto diferente, cual es el de adquisición de bienes –y de viviendas– comprados a plazos por uno de los cónyuges antes de comenzar la sociedad de gananciales».

R. 30.05.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palencia-1)

III.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023).

PUBLICIDAD REGISTRAL: NOTA SIMPLE SOBRE CUOTAS Y ESTATUTOS EN UNA PROPIEDAD HORIZONTAL

La Dirección estima el recurso entendiendo que «procede emitir publicidad por medio de nota simple de las cuotas relativas a elementos privativos de una división horizontal, así como los estatutos de la misma», sin que sea necesario pedir la nota de cada elemento privativo (para su cuota) y de la finca matriz (para los estatutos): ya que, aunque las notas simples se reservan para asientos vigentes (arts. 222.5 y 222.4 bis LH,), «el hecho de que se abra folio independiente a cada uno de los elementos de una división horizontal no se deduce que la finca matriz haya perdido vigencia, ya que en ese historial existen elementos imprescindibles para el funcionamiento de la comunidad».

R. 30.05.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros)

La Dirección avisa además: «De conformidad con el nuevo art. 222 LH (que entrará en vigor el 9 de mayo de 2024), 'la publicidad registral se emitirá siempre en formato y soporte electrónico, sin perjuicio de su traslado a papel si fuera necesario. Las notas simples se garantizarán en cuanto a su origen e integridad con el sello electrónico del Registro y las certificaciones con el certificado electrónico cualificado de firma del registrador. En uno y otro caso estarán dotadas de un código electrónico de verificación'».

III.B.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023).

DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD: CARÁCTER GANANCIAL O PRIVATIVO DEL ADJUDICATARIO QUE PAGA A LOS DEMÁS COMUNEROS

BIENES GANANCIALES: ATRIBUCIÓN DE CARÁCTER GANANCIAL A FINCA ADQUIRIDA POR DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD

Se trata de una disolución de comunidad con adjudicación de la finca a uno de los comuneros, que paga su parte a los demás; el adjudicatario manifiesta que

ha pagado mediante un préstamo hipotecario, por lo que la parte que se le adjudica tiene carácter ganancial. «La registradora suspendió la inscripción solicitada por no acreditarse el carácter ganancial de tres cuartas partes indivisas de la finca». La Dirección confirma que «la solución que resultaría de la aplicación combinada del principio de subrogación real y de la presunción [de ganancialidad] del art. 1361 C.c. cede ante un título adquisitivo del cual, por estar basado en un derecho de adquirir privativo, legalmente resulte la privatividad de lo adquirido»; ciertamente, el principio de autonomía de la voluntad de los cónyuges les permite, «bien en el momento de la adquisición, bien con posterioridad, alterar el carácter que resultaría de aplicar las reglas establecidas en el Código Civil antes referidas»; pero para ello sería imprescindible el consentimiento del cónyuge del adjudicatario, que no se acredita en este caso.

R. 30.05.2023 (Notario José Andújar Hurtado contra Registro de la Propiedad de Mancha Real)

III.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023).

PUBLICIDAD REGISTRAL: LA SOLICITADA DE FORMA TELEMÁTICA DEBE EMITIRSE TAMBIÉN TELEMÁTICAMENTE

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las dos R. 13.03.2023, en el sentido de que «del art. 222 bis LH resulta que si se escoge la solicitud de publicidad registral de forma telemática, la tramitación se produce íntegramente por este medio, debiendo culminar en el plazo previsto, que, dada su brevedad, impide cualquier modificación en una fase posterior del procedimiento».

R. 30.05.2023 (Egest Consultores, SL, contra Registro de la Propiedad de Inca-2)

III.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023).

URBANISMO: VENTA DE PARTES INDIVISAS QUE NO EVIDENCIA PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Se trata de una escritura de compraventa de la tercera parte indivisa de una finca rústica. El registrador considera necesaria la licencia de parcelación, «ya que constituye una venta 'ex novo' de cuota indivisa de finca rústica, considerando que 'estamos ante un acto revelador de una posible parcelación urbanística'». La Dirección entiende que «no resulta acreditada ninguna circunstancia adicional (consulta de la ortofoto, existencia de construcciones, parcelario catastral…) que permita considerar la posibilidad de que se asignen usos individualizados de partes de finca, más allá de la mera transmisión de una cuota indivisa»; por ello, atendiendo a la normativa aplicable al tiempo del otorgamiento, año 2006, el acto no puede equipararse legalmente a un acto de parcelación y no es exigible licencia (la legislación aplicable sería el art. 66 L. 7/17.12.2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y no la actual L. 7/01.12.2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía,

aunque «la nueva ley no altera sustancialmente el régimen de las parcelaciones urbanísticas»). Sin embargo, añade que «sí puede considerarse procedente el inicio del procedimiento regulado 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], en orden a permitir a la Administración que pueda pronunciarse sobre el negocio en cuestión, teniendo en cuenta los mayores medios de los que dispone para apreciar la existencia de posible parcelación urbanística y sólo en este sentido puede confirmarse el defecto».

R. 31.05.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barbate)

III.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023).

POSESIÓN: LA CONVERSIÓN DE SU INSCRIPCIÓN DEBE HACERSE EN EL DERECHO POSEÍDO

Se solicita al Registro la inscribir el pleno dominio de una finca en principio inscrita en posesión del derecho de ocupación y después convertida esa inscripción en inscripción dominical, «pero obviamente en cuanto al derecho de ocupación, único derecho que había accedido al Registro». Concluye la Dirección que «la conversión de la inscripción posesoria no puede conllevar la modificación del derecho inmatriculado, en el presente expediente el derecho de ocupación, siendo por tanto correcta la actuación del registrador al publicar exclusivamente la mutación de tal situación posesoria conforme a lo dispuesto en la disp. trans. 4 LH, sin afectar al propio contenido del derecho inscrito como pretende el recurrente».

R. 31.05.2023 (Mariano Frutos y Asociados, SL, contra Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial - 2)

III.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023).

CALIFICACIÓN REGISTRAL: HA DE SER GLOBAL Y UNITARIA SIN QUE EL INFORME PUEDA AÑADIR DEFECTOS

URBANISMO: VENTA DE PARTES INDIVISAS QUE NO EVIDENCIA PARCELACIÓN URBANÍSTICA

1. Calificación registral.– La Dirección reitera que la calificación registral ha de ser global y unitaria, sin que el informe posterior pueda añadir nuevos defectos; en cuanto a la primera, debe distinguirse que las posibles sucesivas calificaciones se produzcan o no dentro de la misma presentación del documento; pues en el primer caso el registrador, subsanado el defecto que apreció en su primera calificación, no puede en aras de la seguridad jurídica, apreciar nuevos defectos en nueva calificación; en el segundo caso, «la regla de la calificación global y unitaria debe ceder ante el superior principio de legalidad, que obliga al registrador a impedir el acceso al Registro de un título defectuoso; en tal caso sí podría el registrador objetar el nuevo defecto que haya apreciado, sin perjuicio de una posible responsabilidad».

2. Urbanismo.– «La transmisión de cuotas indivisas con atribución de uso no supone una división material del terreno, sino por el contrario presupone la unidad del terreno sobre el que recae, y, por tanto, no se puede exigir –como hace la registradora– la división previa del terreno. Tampoco por esa razón es necesaria licencia municipal de segregación. Sólo en el caso de que por las circunstancias concurrentes (acceso directo a la vía pública de cada trozo de terreno asignado en uso u otras) pueda entenderse que se está generando un verdadero fraccionamiento del terreno, en definitiva, un núcleo de población, es cuando el art. 79 RD. 1093/1997 obliga a proceder en la forma determinada en el citado artículo, pero sin que se prevea una denegación directa del título» (comunicación por el registrador al Ayuntamiento o a la autoridad agraria, con solicitud del acuerdo que corresponda, y actuación en consecuencia).

R. 31.05.2023 (Emanpau, SL», contra Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols)

III.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

OBRA NUEVA: ACREDITACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD POR CERTIFICACIÓN CATASTRAL NO COINCIDENTE EN DESCRIPCIÓN

Se trata de una escritura de obra construida, acreditada por su antigüedad (art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que exige que conste a través de cualquiera de los cuatro documentos la acreditación de la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título). La registradora señala como defecto que la fecha de terminación de la obra no resulta acreditada por la certificación catastral descriptiva y gráfica protocolizada, ante la falta de coincidencia de los datos descriptivos de la obra en la escritura y en la certificación, por lo que puede haber modificaciones posteriores a su ingreso en el Catastro. Pero dice la Dirección que, aunque no existe identidad descriptiva –lo que sería esencial en el caso de una inmatriculación–, no se deduce que haya habido ampliaciones o modificaciones de obra sino una sola obra construida; [...] se trata de una declaración de obra construida completa, por lo que no ofrece duda de que la fecha es una y corresponde a la terminación de la obra».

R. 01.06.2023 (Notario Luis-Alberto Lorente Villar contra Registro de la Propiedad de Alcira)

III.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

BIENES GANANCIALES: NATURALEZA DE LOS GANANCIALES DISUELTOS Y NO LIQUIDADOS

HERENCIA: NO PUEDE ADJUDICARSE UNA FINCA GANANCIAL SIN PREVIA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

Se trata de una escritura de herencia en la que el heredero de la causante

se adjudica una finca inscrita como ganancial, alegando que la causante se hallaba separada y que él había pagado con dinero propio. La Dirección reitera que, «como puso de relieve el Tribunal Supremo en S. 10.07.2005, disuelta y no liquidada la sociedad ganancial, ya no son aplicables las normas del Código Civil sobre gestión y disposición de bienes gananciales»; estos quedan sujetos a «un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación conjunta de ambos cónyuges o de sus respectivos herederos»; por tanto, «el recurrente no es titular de una mitad indivisa y menos aún de la totalidad con carácter privativo –como sostiene– de las fincas referidas que pueda adjudicarse con su solo consentimiento».

R. 01.06.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-26)

III.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Reitera la doctrina de la R. 23.05.2022, que «estima justificadas las dudas de la registradora sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, dada la oposición de un colindante que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir la promotora, sino también titular registral de la finca colindante, si bien no tiene tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación».

R. 01.06.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols)

III.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

Reitera la doctrina de la R. 10.06.2022 y entiende que «las dudas sobre la correspondencia de la finca con respecto a la de la parcela catastral, carecen de la virtualidad suficiente como para impedir la tramitación del expediente del art. 199 LH», especialmente en cuanto al cambio de linderos (ver R. 23.12.2020 y R. 25.04.2022), porque la desaparición de un camino puede deberse a que este sea privado y forme parte de la finca, y «el Ayuntamiento en el trámite de alegaciones puede informar si se ha realizado alguna actuación urbanística y si dicho camino público resulta invadido»; el registrador no puede pedir certificación municipal que acredite la correspondencia entre las certificaciones catastrales y las fincas registrales, puesto que el Ayuntamiento carece de competencia para ello y porque el juicio de correspondencia corresponde al registrador y no al Ayuntamiento (R. 02.01.2020)

R. 01.06.2023 (Inversiones y Explotaciones Sabor a Sal, S.L., contra Registro de la Propiedad de Hoyos)

III.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

REPRESENTACIÓN: DEBE JUSTIFICARSE LA DE QUIEN OTORGA UN PODER NO INSCRITO EN NOMBRE DE UNA SOCIEDAD

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones; cita las R. 23.06.2021, R. 08.10.2021 y R. 08.11.2021; y las S. 645/23.09.2011, S. 643/20.11.2018, S. 661/22.11.2018 y S. 378/.01.06.2021; extracta la doctrina de estas sentencias: «Cuando se trata de un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, el notario autorizante debe, bajo su responsabilidad, comprobar de forma rigurosa la validez y vigencia del poder otorgado por dicha sociedad y dejar constancia de que ha desarrollado tal actuación, de forma que la reseña del documento auténtico del que resulta la representación exprese las circunstancias que, a juicio del notario, justifican la validez y vigencia del poder en ejercicio del cual interviene el apoderado, ya se trate de un poder general no inscrito, ya de un poder especial. Y el registrador debe revisar que el título autorizado permita corroborar que el notario ha ejercido su función de examen de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas».

R. 02.06.2023 (Notario Javier Gómez Martínez contra Registro de la Propiedad de Valladolid)

III.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN EN CONSTRUCCIÓN EN ANDALUCÍA EXIGE ACTUALMENTE COORDENADAS DE SUPERFICIE OCUPADA

Sobre el art. 202 LH, ha sido criterio de la Dirección la «no aplicación del requisito de la constancia registral las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación a la inscripción de las obras nuevas en construcción, precisamente, por el hecho de que al no estar terminadas no pueden precisarse las mismas». Este criterio debe verse modificado para Andalucía por el art. 140 L. 7/01.12.2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, del que resulta que son exigibles las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación, «que el notario podrá tomar de la resolución administrativa de concesión de la licencia y expresarlas en la escritura». Sin embargo, en el caso concreto no son exigibles, porque la solicitud de licencia se realizó antes de la entrada en vigor de la L. 7/2021, y «no se le puede aplicar retroactivamente un requisito exigido por una ley posterior».

R. 02.06.2023 (Notario Antonio-Roberto García García contra Registro de la Propiedad de Mancha Real)

III.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

Tramitado el expediente del art. 199 LH para complementar y rectificar la descripción literaria de una finca, el registrador suspende la inscripción a la vista del escrito de oposición formulado por una cotitular colindante, del que resulta la afectación de su finca en caso de incorporar la base gráfica solicitada, lo que justifica con la planimetría, copia del Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas. La Dirección confirma la suspensión: «Estando fundada documentalmente la oposición y puesto de manifiesto un conflicto sobre la delimitación y titularidad de las fincas, concretamente de una parte de ella, tendrá éste que resolverse por acuerdo entre las partes o en los Tribunales de Justicia, sin que quepa plantear el recurso como una suerte de contestación o trámite para rebatir las alegaciones formuladas».

R. 02.06.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Don Benito)

III.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

PROPIEDAD HORIZONTAL: LA «SEGREGACIÓN» DE UN TRASTERO NO ES TAL, SINO DESVINCULACIÓN, DE DISTINTO RÉGIMEN JURÍDICO

El propietario de una vivienda en planta de buhardilla de un edificio en régimen de propiedad horizontal 'segrega' y configura como finca independiente el trastero que, como anejo, le corresponde en planta de semisótano»; se basa en la cláusula estatutaria que permite la segregación «formando nuevos elementos privativos». Pero dice la Dirección que la segregación atañe a la configuración física de los elementos, mientras que la desvinculación supone un cambio de régimen jurídico; de manera que «la denominada 'segregación' del trastero que se había configurado como anejo de la vivienda es propiamente una desvinculación de dicho anejo; y, al constituir una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal que no está expresamente autorizada según los estatutos, requiere que sea aprobada por los propietarios en los términos previstos en el art. 17.6 LPH, es decir por unanimidad (siquiera sea presunta, como permite la regla octava de tal precepto)».

R. 05.06.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Aranjuez)

III.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

VIVIENDA FAMILIAR: LAS PRECAUCIONES SOBRE SU DISPOSICIÓN NO SE APLICAN A DIVORCIADOS

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 06.03.2004, R. 17.05.2005 y R. 29.10.2020: «Cuando el transmitente está separado legal o judicialmente (al igual que ocurriría si fuera soltero, viudo o divorciado) no puede recabarse del mismo

manifestación alguna a los efectos previstos en el art. 1320 C.c.»; podría haberse constituido a favor del excónyuge el derecho de uso que contempla el art. 96 C.c., pero en este caso no consta en el Registro ni en la escritura que se haya atribuido a otra persona el uso de esa vivienda, siendo como es un derecho inscribible y que debe inscribirse para que pueda perjudicar a terceros.

R. 05.06.2023 (Notario Antonio-Jesús Láinez Casado de Amezúa contra Registro de la Propiedad de Álora)

III.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

BIENES GANANCIALES: LA LIQUIDACIÓN NO ESTÁ SUJETA AL IMPUESTO DE «PLUS VALÍA»

IMPUESTOS: LA LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES NO ESTÁ SUJETA AL IMPUESTO DE «PLUS VALÍA»

La viuda y heredera del causante liquida la sociedad de gananciales y se adjudica unos bienes por su participación en ella y otros a título de herencia; presentada la escritura en un Registro en el que hay fincas adjudicadas solo por el primer concepto, el registrador suspende la calificación al entender que es necesario acreditar la autoliquidación o declaración del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, según los arts. 254.5 y 255 LH. Pero dice la Dirección que la liquidación de los gananciales es un acto no sujeto a ese impuesto, razón por la cual no debe estar afectada por el cierre registral del art. 254.5 LH.

R. 05.06.2023 (Notario Damián Moreno Maya contra Registro de la Propiedad de Blanes)

III.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

CONCURSO DE ACREEDORES: LA VENTA DE BIENES POR EL ADMINISTRADOR CONCURSAL REQUIERE AUTORIZACIÓN JUDICIAL

La registradora de la propiedad suspende la inscripción de una venta otorgada por el administrador concursal de una sociedad en concurso y en estado de liquidación, porque no se aporta el plan de liquidación del que resulte la autorización para la venta. La Dirección, con cita de la R. 20.01.2020, reitera que «para inscribir en el Registro los actos de enajenación o gravamen de bienes o derechos que integren la masa activa del concurso será necesario que se acredite ante el registrador la obtención del oportuno auto autorizatorio, por medio del correspondiente testimonio extendido por el letrado de la administración de justicia».

R. 05.06.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cambados)

III.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: ERRORES DEL REGISTRO O ERRORES PROCEDENTES DEL TÍTULO INSCRITO

Se trata de una escritura de herencia en la que se incluye una finca del causante, un 1 % privativo y un 99 % ganancial; pero en el Registro consta inscrito a su favor un 1 % privativo y un 0,99 % (noventa u nueve centésimas por ciento) ganancial, o sea, un total de un 1,99 %. como dice la Dirección, «no hay certeza absoluta de que la palabra 'centésimas' se haya intercalado indebidamente al hacerse la inscripción en su día o que aparezca en el título que la causó, o que sea la expresión 'por ciento' la que no debería aparecer»; por tanto, «el error no resulta por sí solo de la inscripción y por ello no puede subsanarse de oficio por el registrador, [...] puede provenir de la escritura o no haber error alguno»; es necesaria pues la aportación del título, y «el error de la inscripción, si fuera imputable a la inscripción misma y no a la documentación en su día presentada, será fácilmente subsanable comprobando la documentación que dio lugar a dicha inscripción; en otro caso, esto es, que el error partiera de la documentación que dio lugar a la inscripción, para la rectificación se precisará el consentimiento del titular registral o de sus causahabientes o, en su defecto, resolución judicial».

R. 06.06.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón - 1)

III.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

DOCUMENTO JUDICIAL: FIRMEZA DE LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA

Se trata en la resolución «la negativa del registrador a inscribir una sentencia dictada en procedimiento declarativo, por entender que no ha quedado acreditado que el demandado, que había sido declarado en rebeldía, no pueda ya ejercer las acciones de rescisión que la Ley de Enjuiciamiento Civil le reconoce frente a sentencias dictadas en rebeldía» (arts. 500 y ss. LEC). Y se estima el recurso, porque la sentencia presentada se complementa con diligencia de ordenación de la letrada de la Administración de Justicia de la que resulta referencia a la notificación, plazo, no interposición de recurso, y finalmente que la sentencia quedó firme; y «no es competencia del registrador, sino del Juzgado, apreciar y determinar el transcurso o no del plazo de ejercicio de la acción de rescisión».

R. 06.06.2023 (Peraleja Golf, SL, contra Registro de la Propiedad de Murcia-7)

III.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

DOCUMENTO JUDICIAL: NECESIDAD DE LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DE LOS TITULARES

Se trata de una sentencia que declara la titularidad de una finca registral

a favor de los demandantes. La Dirección confirma el defecto de que «no constan las circunstancias de los actores ni la forma ni el carácter de adquisición de la finca» (arts. 9 LH y 51 RH).

R. 06.06.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de El Puente del Arzobispo)

III.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH

Tramitado el expediente previsto del art. 199 LH para inscribir la georreferenciación alternativa de una finca, el registrador suspende la inscripción porque consta la oposición de un titular registral colindante «porque [se] pretende vulnerar una servidumbre de paso recíproca que la finca de su propiedad, entre otras, tiene para su servicio desde hace más de treinta años», lo que se evidencia con las alegaciones, las denuncias y los demás documentos aportados. La Dirección lo confirma, pues, aunque «no estaríamos ante dudas fundadas sobre posible invasión de la finca registral titularidad del opositor, pero sí que se evidencia la existencia de controversia entre titulares de fincas registrales colindantes [...] acerca de su respectiva georreferenciación».

R. 06.06.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos)

III.B.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD REQUIERE LA PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 03.12.2020, R. 10.10.2022 y R. 10.11.2022 y art. 266.6 RRC). En este caso, dos cónyuges polacos pactaban el régimen de separación de bienes y liquidaban la sociedad de gananciales.

R. 07.06.2023 (Notario Fernando-José Rivero Sánchez-Covisa contra Registro de la Propiedad de Illescas-1)

III.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

HERENCIA: HEREDERO ÚNICO: NO PUEDE INSCRIBIRSE POR INSTANCIA SI HAY OTROS INTERESADOS

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 29.03.2023). En la inscripción por instancia que resulta de los arts. 14 LH

y 79 RH «el requisito esencial es que se trate de heredero único sin persona alguna con derecho a legítima; y, en el presente caso, si bien, como resulta del relato de hechos, hay dos de los cuatro nietos de la causante que han renunciado a sus derechos en la herencia, otra de las nietas no ha renunciado a su legítima» (aunque haya consentido la inscripción en favor del heredero).

R. 07.06.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valladolid-2)

III.B.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH SOLO PUEDE PROMOVERLO EL TITULAR REGISTRAL

La registradora suspende la expedición de la certificación registral solicitada al inicio del expediente de dominio del art. 201 LH (para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca) «por el defecto subsanable de no ser el promotor del expediente titular registral de la finca»; concretamente señala la necesidad de previa inscripción de dos escrituras, una de herencia y otra de declaración de obra nueva, cuya inscripción se suspendió en su día. La Dirección, sin entrar en aquélla antigua suspensión, dada la limitación del recurso gubernativo a los defectos señalados ahora (art. 326 LH), confirma que del art. 203 LH (al que se remite el 201) se desprende que el expediente solo puede promoverlo el titular registral; con la matización de que será necesaria la previa inscripción de aquella escritura de herencia, pero no la de declaración de obra nueva, «la previa inscripción de la obra nueva no es nunca un requisito para la inscripción de la georreferenciación de la finca donde se declare, sino al revés» (art. 202 LH).

R. 07.06.2023 (Notario José-Manuel Benéitez Bernabé contra Registro de la Propiedad de Almazán)

III.B.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

REFERENCIA CATASTRAL: PROCEDENCIA DE CANCELACIÓN DE LA CLARAMENTE ERRÓNEA

«Mediante acta notarial se solicita la eliminación de la referencia catastral que aparece en el folio real de una finca registral y que en su lugar se haga constar que la referencia catastral correcta es otra. La registradora rechaza sustituir una referencia catastral por otra porque la nueva que se aporta no se corresponde con la finca al tener diferencias de superficie superiores al 10% y existir cambio de linderos fijos». La Dirección estima el recurso, en el sentido de que, aunque la nueva referencia catastral «no puede ser formalmente incorporada al folio real por no reunir los requisitos del art. 45 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario, [...] sí que procede cancelar, por ser claramente errónea, la constancia de la referencia catastral que ya figura en el folio real» (la finca registral tiene 70 m2 y la catastral 117.703 m2).

R. 07.06.2023 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Inca-2)

La Dirección, como cuestión previa, de carácter conceptual, hace un amplio estudio de la naturaleza y efectos de:

–La constancia registral de la referencia catastral, que «sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica; [ver R. 04.12.2013]; el objeto y efecto fundamental de la simple constancia registral de la referencia catastral no es sino posibilitar el trasvase de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario.

–Y la inscripción de su georreferenciación, coordinada o no con el Catastro: «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 art. 9 LH»; y con todos los efectos de los asientos registrales, en cuanto a prioridad, tracto sucesivo y legitimación registral.

(Interesa ver para mayor precisión el texto íntegro.)

IV.

RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL

Pedro Ávila Navarro

IV.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE ABRIL DE 2023. (BOE DE 15 DE MAYO DE 2023).

REPRESENTACIÓN: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA CONGRUENTE CON EL NEGOCIO

Los dos apoderados de una sociedad otorgan poder a un tercero para que ejerza algunas de las facultades que ellos mismos tienen conferidas para ejercerlas con carácter mancomunado y con facultad de sustituir. El registrador considera incongruente el juicio notarial de suficiencia porque si solo pueden actuar mancomunadamente, «no pueden sustituir a otro en esas facultades más que con carácter mancomunado, no para que las ejerzan, aunque parcialmente, con carácter solidario (cfr. art. 261 C. de c. y 1259 C.c.)». La Dirección estima el recurso porque «los textos legales que invoca –ni ningún otro aplicable al supuesto– no consagran ni inducen a estimar la limitación que pretende [el registrador]»; la actuación mancomunada «únicamente condiciona la validez de las declaraciones de voluntad que emitan en ejercicio del poder, como la sustituyente, que habrán de ser de consuno, pero en nada restringe el diseño del poder que otorguen por vía de la sustitución, [...] de modo que determinadas facultades puedan ser ejercidas por otro apoderado individualmente. Y lo cierto es que no puede entenderse que en este caso, según resulta de los asientos registrales, el juicio de suficiencia de las facultades representativas emitido por el notario sea erróneo y, por tanto, incongruente con el contenido del negocio formalizado».

R. 27.04.2023 (Notario Gerardo Von Wichmann Rovira contra Registro Mercantil de Guadalajara).

IV.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023).

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS IMPIDE INSCRIBIR EL NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES

Sobre el cierre del Registro por falta de depósito de cuentas, reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 11.06.2018, R. 28.07.2020 o R. 02.12.2022).

R. 08.05.2023 (Autochapa, SA», contra Registro Mercantil de Madrid).

IV.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 29 DE MAYO DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN PRESENTARSE SIN LA APLICACIÓN DEL RESULTADO NI EL MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: LA PRESENTACIÓN TELEMÁTICA EXIGE VALIDACIÓN DE LAS FIRMAS ELECTRÓNICAS

La Dirección confirma la denegación de un depósito de cuentas de sociedad

limitada, sin que puedan tenerse en cuenta los documentos para subsanar aportados con el recurso y no presentados a calificación registral (art. 326 LH). La denegación se hace por no constar la aplicación del resultado (art. 366.1.2 RRM), ni el medio de pago a proveedores, y por ausencia de validación de la firma electrónica del firmante de la certificación; sobre esto último, el caso y la doctrina son iguales a los de la R. 01.02.2022.

R. 09.05.2023 (Crystal Real Estate, SL, contra Registro Mercantil de Alicante).

IV.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: ES NECESARIO QUE FIGURE EN LA ESCRITURA EL NIF DE LA SOCIEDAD

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: NO PUEDE PREVERSE LA CONVOCATORIA POR CORREO ORDINARIO

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LOS ESTATUTOS PUEDEN ESTABLECER RETRIBUCIÓN POR TRABAJOS DISTINTOS A LA ADMINISTRACIÓN

Se trata de una escritura de constitución de sociedad limitada; la Dirección, además de algunas cuestiones procedimentales, trata los tres defectos señalados en la nota registral:

–Confirma que es necesario que conste en la escritura el número de identificación fiscal de la sociedad (arts. 38.2.5 y 95.1 RRM, 156.5 y 157 RN, disp. adic. 6 L. 58/17.12.2003, General Tributaria, y 18 RD. 1065/27.07.2007, Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria...); sin que esta obligación pueda suplirse por el escrito en que se solicita la asignación del NIF, que por obvias razones no lo contiene.

–Confirma también que la forma sustitutoria de convocatoria de la junta que pueden prever los estatutos según el art. 173.2 LSC (procedimiento de comunicación individual y escrita, que asegure la recepción del anuncio por todos los socios...) no puede ser el correo ordinario, pues no existe garantía de entrega ni de justificación para este tipo de correo (arts. 3.3 y 21.1 L. 43/30.12.2010, del servicio postal universal... La Dirección ha admitido como tales formas sustitutorias el correo certificado con aviso de recibo (R. 16.04.2005) y el burofax con certificación del acuse de recibo (R. 21.03.2011, R. 05.07.2011, R. 02.01.2019, R. 06.11.2019 y R. 15.06.2020); en cuanto al correo electrónico, la R. 28.10.2014 no lo consideró medio adecuado al no contemplarse medio alguno de prueba de que había sido debidamente recibido; pero la R. 19.07.2019 aceptó tal medio de convocatoria porque a la forma de remisión por correo electrónico se sumó un mecanismo de verificación de su recepción por los socios destinatarios.

–En cambio, se revoca la nota de calificación en cuanto reprocha a un ar-

título estatutario que no contenga una exclusión expresa de las relaciones laborales de alta dirección. Dice la Dirección que «de la cláusula estatutaria debatida en el presente expediente resulta con toda claridad que el ejercicio del cargo de administrador es gratuito, como resulta la posibilidad de que el administrador lleve a cabo otras actividades de carácter laboral, amparadas por un contrato de dicha naturaleza y reciba por ello una retribución objeto de aprobación por la junta general»; y añade que «nada obsta a que los estatutos prevean, junto al carácter gratuito del cargo, la posibilidad de que se lleven a cabo entre la sociedad y el administrador contratos de índole civil o laboral que amparen el ejercicio por este de actividades distintas a las de gestión y representación de la sociedad, contratos que se encuentran sujetos al control de la junta general (art. 220 LSC)».

R. 10.05.2023 (Notaria María-Pilar López-Contreras Conde, contra Registro Mercantil de Madrid).

IV.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: AUDITORÍA: LA REVOCACIÓN DEL AUDITOR EXIGE EXPRESAR LAS CAUSAS

El registrador mercantil deniega la inscripción de la revocación del nombramiento de auditor de cuentas de una sociedad por no expresar el correspondiente acuerdo la justa causa en que se fundamenta (art. 60 RD. 2/12.01.2021, Reglamento de Auditoría de Cuentas). La Dirección confirma que ese precepto exige expresar las causas de la revocación, aunque la comunicación se haga solo al Registro Mercantil y no al Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas por tratarse de auditorías no obligatorias; y que ese precepto se ha sobrepuesto al art. 153.3 RRM, que solo exige la manifestación por la sociedad de que el acuerdo de cese se producía por justa causa, sin necesidad de identificarla.

R. 11.05.2023 (JSF Oil & Water, SA, contra Registro Mercantil de Madrid).

IV.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: SU FECHA ES LA DEL LIBRO DIARIO Y NO LA DE IMPOSICIÓN DEL DOCUMENTO EN CORREOS

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR EL CESE DE ADMINISTRADORES

El Registro Mercantil deniega la inscripción de un nombramiento de auditor de cuentas por hallarse cerrada la hoja registral por falta de depósito de cuentas. El recurrente alega que el nombramiento se presentó antes del cierre. Pero no fue así, «pues confunde, dentro del procedimiento registral, la fecha en que se remite un documento al Registro por medio de envío postal con la fecha de su asiento en el libro diario».

R. 12.05.2023 (Natural Faber, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid).

IV.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 01 DE JUNIO DE 2023).

REGISTRO DE BIENES MUEBLES: RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE FINANCIACIÓN EN CUYA INSCRIPCIÓN NO HUBO ERROR DE CONCEPTO

En el Registro de Bienes Muebles constaba inscrito un contrato de financiación de un vehículo con reserva de dominio del financiador; posteriormente, en virtud de sentencia que ordenaba resolver el contrato de financiación y que el comprador entregase el vehículo a la entidad financiera, quedó este inscrito en favor de la financiera. Ahora, el comprador solicita que se cancele esa última inscripción y se inscriba el vehículo a su favor, alegando que en la inscripción hay un error de concepto, pues la sentencia no ordenaba la resolución del contrato de compraventa, sino del de financiación. La Dirección se extiende sobre su conocida doctrina de que no puede recurrirse contra asientos ya practicados y sobre la rectificación de errores de concepto; para concluir en definitiva que «la resolución inscrita tampoco atribuye dominio al recurrente ni en consecuencia puede servir de título para llevar a cabo la rectificación pretendida; [...] no cabe afirmar que del contenido del asiento resulta error alguno que ampare la inscripción de dominio solicitada».

R. 11.05.2023 (Particular contra Registro de Bienes Muebles de Cuenca).

IV.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 16 DE JUNIO DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: NO ES ADMISIBLE UN CONSEJO CON SOLO DOS PERSONAS NATURALES

Confirma la Dirección que no es admisible la configuración de un consejo de administración formado por tres miembros, «para el que son designados dos miembros personas físicas y un tercero persona jurídica, que designa como representante para el ejercicio de tales funciones a uno de los que ya ha sido elegido en su propio nombre, de suerte que el órgano está integrado tan solo por dos personas naturales». Argumenta sobre la exigencia del art. 242.1 LSC, de un mínimo de tres miembros, y la propia doctrina contraria a fórmulas que de hecho condujeran a otorgar derecho de veto a alguno de los integrantes del órgano colegiado (R. 10.11.1993 y R. 25.04.1997), como ocurriría en este caso.

R. 23.05.2023 (Vayven Delivery, S.L., contra Registro Mercantil de Valencia)

IV.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 22 DE JUNIO DE 2023).

SOCIEDAD PROFESIONAL: LA INSCRIPCIÓN NO NECESITA ACREDITAR LA CONTRATACIÓN DEL SEGURO

Para inscribir la constitución de una sociedad profesional en el Registro

Mercantil no es necesario acreditar la contratación del seguro previsto en el art. 11.3 L. 2/15.03.2007, de sociedades profesionales, «al no haber una exigencia legal para que se haga constar en la inscripción».

R. 24.05.2023 (Notaria Cristina Caballería Martel contra Registro Mercantil de Madrid)

IV.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: AUMENTO DE CAPITAL: CERTIFICACIÓN QUE ACREDITA LA APORTACIÓN AUNQUE CON UN SALDO INFERIOR

Se trata de un aumento de capital en el que las aportaciones dinerarias se acreditan con certificación bancaria que, después de especificar los diversos ingresos de los socios, indica que a la fecha de emisión el saldo asciende a ... euros, cantidad inferior al conjunto de las aportaciones. Frente a las objeciones de la registradora basadas en el art. 62.1 LSC, dice la Dirección que «la referida certificación bancaria acredita inequívocamente que, en la fecha de adopción del acuerdo cuestionado, la cantidad de la aportación en concepto de aumento de capital social estaba a disposición de la sociedad en la cuenta a su nombre; de este modo, la finalidad de las normas referidas –garantizar la integridad del capital social– queda razonablemente satisfecha»; y explica que «bien pudiera haberse dispuesto por la sociedad de parte de la cantidad a que asciende en el lapso de tiempo transcurrido entre la fecha de adopción del acuerdo de aumento del capital y la de expedición de la certificación bancaria».

R. 30.05.2023 (Notario Juan Pérez Hereza contra Registro Mercantil de Toledo)

IV.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE MAYO DE 2023. (BOE DE 28 DE JUNIO DE 2023).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: LA CADUCIDAD DE LA ANOTACIÓN TIENE EFECTOS ABSOLUTOS Y YA NO ES POSIBLE SU PRÓRROGA

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 08.10.2017, R. 20.04.2021, R. 19.07.2010, R. 25.06.2015, R. 19.07.2022 y R. 28.03.2023). En este caso existía el error por parte del recurrente de sostener que la anotación caducaba a los cuatro años en aplicación del art. 86 LH, cuando se trataba de anotación practicada conforme al art. 68 L. 16.12.1954, de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento, cuya duración es de tres años por aplicación de lo dispuesto en el art. 38 D. 17.06.1955, su Reglamento.

R. 31.05.2023 (Particular contra Registro de Bienes Muebles de Cuenca)

IV.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 01 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: CONVERSIÓN EN LIQUIDADOR DEL ADMINISTRADOR DIMISIONARIO

Se trata de una escritura de liquidación de sociedad otorgada por el administrador, que se dice convertido en liquidador en virtud del art. 376 LSC. El registrador deniega la inscripción al negarle el carácter de liquidador, porque había dimitido en la misma junta que acordó la disolución, sin que esta nombrara liquidador. Sin embargo, la Dirección no considera que esa circunstancia afecte a la conversión automática prevista en el art. 376 LSC, dado que la junta general se había celebrado «en unidad de acto», «no existe en consecuencia una ruptura del tracto en la gestión y representación de la sociedad».

R. 01.06.2023 (Unidad 4 Corbera, SL, contra Registro Mercantil de Valencia)

IV.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: FUSIÓN: CIRCUNSTANCIAS DEL PROYECTO Y DEL ACUERDO EN LA FUSIÓN INVERSA

SOCIEDAD LIMITADA: FUSIÓN: CIRCUNSTANCIAS DE LA ESCRITURA EN CUANTO A VARIACIONES EN LOS BALANCES

SOCIEDAD LIMITADA: FUSIÓN: INFORMACIÓN A LOS REPRESENTANTES DE LOS TRABAJADORES

Se trata de una escritura pública de fusión inversa entre dos sociedades de responsabilidad limitada, la sociedad íntegramente participada absorbe a su socia única; los acuerdos se han tomado en junta universal y por unanimidad. La Dirección trata los tres defectos recurridos:

–Confirma que «en una fusión inversa de las que contempla el art. 52.1, el art. 49.1.1 LME excluye de las menciones necesarias del proyecto de fusión, y en consecuencia del acuerdo de fusión, las relativas al tipo de canje y a la fecha en que los nuevos socios participarán de las ganancias sociales, por la evidente razón de que no existe aumento de capital ni emisión de acciones o participaciones; [...] no hace sino confirmar la exigencia de que el acuerdo de fusión se refiera al contenido exigido por el reiterado art. 31 L. 3/2009» (lo que no constaba en el caso concreto).

–«La escritura no contiene manifestación alguna sobre el hecho de que los balances utilizados como de fusión no han sufrido variación desde su aprobación por las respectivas juntas generales» (art. 39.3 LME). La Dirección revoca el defecto, porque, aunque el art. 39.3 LME «contempla la obligación de comunicación recíproca entre las sociedades intervinientes en el procedimiento de fusión de cualquier alteración importante del activo o pasivo», la exigencia de aquella manifestación no está prevista ni en ningún precepto.

–«De la escritura no resulta ni qué documentos, ni cuándo se han puesto a disposición de los trabajadores de la sociedad absorbida» (art. 39 LME). Lo que se confirma, pues, aunque «no es exigible una fórmula ritual ni formal, [...] una fórmula

como la utilizada, 'que se han puesto a su disposición los documentos de la fusión', es omnicomprensiva y peca de insuficiencia».

R. 05.06.2023 (Notario Antonio Casquete de Prado Montero de Espinosa contra Registro Mercantil de Sevilla)

IV.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

REGISTRO MERCANTIL: NO PUEDE INSCRIBIRSE UN DOCUMENTO MIENTRAS ESTÉN PENDIENTES OTROS

Presentada escritura de nombramiento de administrador único de una sociedad, se suspende su inscripción porque existen presentadas otra escritura de nombramiento de administrador distinto y unas cuentas anuales, ambas suspendidas y pendientes de recurso. La Dirección confirma su propia doctrina (por ejemplo, R. 06.10.2015, R. 29.01.2019 y R. 23.07.2019), en el sentido de que «mientras estén vigentes asientos de presentación anteriores al del documento que se presente a inscripción, lo procedente es aplazar o suspender la calificación de dicho documento mientras no se despachen los títulos previamente presentados» (principio de prioridad, art. 10 RRM); pero además dice que «el recurso no puede prosperar pues no se refiere a la calificación del registrador relativa al documento presentado, sino que hace referencia a las recaídas en relación a otros documentos presentados con anterioridad» (art. 326 LH).

R. 07.06.2023 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid)

IV.15. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 08 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 29 DE JUNIO DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: LA INSCRIPCIÓN DE NOMBRAMIENTO DE CARGO CON FACULTAD CERTIFICANTE SÓLO PUEDE ENERVARSE POR EL TITULAR ANTERIOR POR FALTA DE AUTENTICIDAD

En todos los casos se trata de una escritura de formalización del acuerdo de junta general universal de una sociedad limitada que pasa de dos administradores mancomunados a un administrador único, según certificación de este nuevo administrador; hecha la notificación a los dos administradores mancomunados cesantes (art. 111 RRM), uno de ellos se opone alegando ser nudo propietario del 50 % de las participaciones sociales, y para acreditarlo presenta copia de la escritura de herencia de su madre, y presenta una solicitud de convocatoria de junta general. «El registrador concluye que parece existir una contienda judicial acerca de la titularidad y representación de ciertas participaciones, que no puede resolver con los escasos medios con los que cuenta en su calificación, lo que genera una situación de documentos incompatibles entre sí, que hace necesario suspender ambas inscripciones». Pero la Dirección estima el recurso: Por una parte, entiende que «el segundo documento no pretende inscripción alguna, al tratarse de una solicitud de convocatoria hecha por un socio; difícilmente se puede hablar aquí de títulos incompatibles»; el registrador puede dudar de que la junta haya sido realmente una junta universal; «estaríamos

ante un supuesto de calificación conjunta, pero solo por haber tenido en cuenta el registrador otro documento distinto en la calificación, no porque los documentos sean incompatibles». Por otra parte, para que la oposición de los antiguos administradores produzca el cierre registral, «se exige no sólo que se alegue (ni siquiera que se interponga querella por falsedad en la certificación), sino que se acredite la falta de autenticidad del nombramiento» (ver R. 02.01.1992); pero en este caso lo que se presenta es una escritura de herencia, título generado únicamente por el heredero (en el que rectifica la declaración de la causante de estar casada en régimen de gananciales, en el que cabe dudar si el cónyuge supérstite usufructuario es también socio, si tiene derecho de voto, si se designó a una persona para representar en la junta a los varios posibles socios, etc.). Y finalmente, es doctrina reiterada de la Dirección que se atribuye a la mesa de la junta la formación de la lista de asistentes (arts. 191, 192 y 193 LSC) y que corresponde al presidente la declaración sobre la válida constitución de la junta y los resultados de las votaciones (ver, por todas, R. 29.11.2012). «Con todo lo anterior no se pretende decir que la mesa de la junta hubiera acertado al aceptar para su constitución con carácter universal la presencia de alguien distinto del heredero nudo propietario, sino que razones pudo tener para ello, por mucho que resulten discutibles y aunque finalmente no se acepten por un juez en caso de impugnación; esa mera apariencia ha de ser suficiente para aceptar su inscripción».

R. 08.06.2023 (2020 Irade, SL. contra Registro Mercantil de Málaga)

R. 08.06.2023 (See & Estates, SL, contra Registro Mercantil de Málaga)

R. 08.06.2023 (Espliego Inversiones, SL, contra Registro Mercantil de Málaga)

R. 08.06.2023 (Pasta Da Bruno, S.L., contra Registro Mercantil de Málaga)

R. 08.06.2023 (Oran Sasso, SL, contra Registro Mercantil de Málaga)

R. 08.06.2023 (Convivium Prácticas 2016, S.L., contra Registro Mercantil de Málaga)

R. 08.06.2023 (1945 Malpensa 2, SL, contra Registro Mercantil de Málaga)

R. 08.06.2023 (Vesta 311, SL, contra Registro Mercantil de Málaga)

R. 08.06.2023 (Da Bruno a San Pedro, SL, contra Registro Mercantil de Málaga)

R. 08.06.2023 (Denayla Trading Center, SL, contra Registro Mercantil de Málaga)

V.

SEMINARIOS DE CATALUÑA

María Tenza Llorente
en colaboración con Antonio J. Muñoz Navarro

V.1. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 2 DE MAYO DE 2023

1. URBANISMO. CANCELACIÓN CARGAS URBANÍSTICAS

P. Hipoteca constituida en 1984 por una sociedad a favor de un Ayuntamiento para garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas de un Plan Parcial aprobado, con ciertos condicionantes, por la Comisión Provincial de Urbanismo (en ese año 1984). Las obligaciones urbanísticas consistían en la realización de las obras de urbanización correspondientes a las superficies incluidas en el Plan parcial citado. El plazo para la realización de las obras cuatro años a contar desde la publicación en el BOP de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. En el año 2006, se inscribe el proyecto de reparcelación (las fincas se adjudican a la sociedad que constituyó la hipoteca en su día) y se arrastra la citada hipoteca y se establece el saldo de liquidación provisional del art. 19 del RD 1093/1997, de 4 de julio. ¿Cómo se procede a la cancelación de cargas, tanto de la hipoteca y como del saldo de liquidación?

R. Respecto al saldo de liquidación está clara la posibilidad de cancelar por haber transcurrido el plazo de siete años. Pero en relación a la hipoteca, es dudoso que se pueda cancelar porque no se conoce el comienzo del cómputo para la prescripción y además ha habido reclamación a los efectos de una eventual aplicación del artículo 210.8 párrafo dos de la LH, pues desde el año 2006 se interrumpió el plazo. En todo caso, no se puede verificar de oficio y sería precisa la certificación del Ayuntamiento o bien para cancelar o al menos para poder efectuar el cómputo de plazo del transcurso del cumplimiento de las obligaciones.

2. LIBRO DEL EDIFICIO: NAVES INDUSTRIALES

P. ¿Cuáles son los requisitos de presentación del Libro edificio dada la Resolución conjunta DGRN-Catastro de 29-10-2015 en relación al caso de una nave industrial?

R. En cuanto a la primera cuestión, el punto Sexto de la Resolución Conjunta de 29-10-2015 de Catastro y Registro dispone que *En el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, así como la indicación de si el libro del edificio consta o no archivado en el Registro, y en caso afirmativo, incluyendo el enlace de acceso al correspondiente ejemplar electrónico.* Se complementa este apartado con la Disposición Adicional Segunda y por lo general acompaña al libro del edificio.

3. ACTIVOS ESENCIALES

P. ¿Es calificable o exigible la manifestación del artículo 160 letra f del TRLSC en el caso de una sociedad que se constituye con un capital social de 3.000 euros y al día siguiente otorga un préstamo de millones de euros a otra sociedad?

R. La Dirección general es muy restrictiva en cuanto a la aplicación de este precepto, salvo que se deduzca del Registro el carácter esencial del activo, como lo manifiesta, entre otras, la RDGSJFP de 21.11.2022, que resume la postura sobre la materia y considera exigible la legitimación notarial de la firma en un caso en que

constaba tal carácter esencial.

4. HIPOTECA EN GARANTÍA DE CUENTA CORRIENTE: DETERMINACIÓN DE SALDO

P. ¿Se puede determinar de forma unilateral el saldo de una hipoteca en garantía de cuenta corriente a los efectos de ejecutar el saldo sin que se remitan tampoco a certificación bancaria?

R. Se considera que no es posible esta determinación unilateral, pues del artículo 153 de la LH se desprende que debe ser por acuerdo de las partes.

5. HIPOTECA: NOVACIÓN CON CARGAS INTERMEDIAS

P. En un caso de hipoteca en que se amplían las cantidades aseguradas con la hipoteca, existen cargas intermedias y se suman las cuantías iniciales y las nuevas sin el consentimiento de los acreedores intermedios, ¿procede denegar esta suma total?

R. Se considera que sí, pues no tienen el mismo rango hipotecario y ocasionaría confusión en los asientos registrales.

6. DIVORCIO: CAUSA Y MEDIOS DE PAGO

P. En un mandamiento judicial por el que se aprueba un convenio regulador se adjudica la finca a la esposa y se expresa que se efectuará una valoración futura a los efectos de compensar, si procede, el exceso de adjudicación ¿Se considera que carece de causa y se debe solicitar que se efectúe a los efectos de inscribir e incluso que aporten medios de pago?

R. En un principio, se discutió pero se llega a la conclusión de que sí es posible inscribir, pues existe onerosidad en cuanto a la transmisión, no queda condicionada a la tasación, en un negocio jurídico familiar que además ha aprobado el juez en este caso al tratarse de un divorcio contencioso y, en cuanto a los medios de pago, no cabría exigirse porque la RDGRN de 17.1.2020 se refería a un caso de escritura pública, no de documento judicial (el artículo 254.3 de la LH hace referencia a los fedatarios públicos).

V.2. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 16 DE MAYO DE 2023

Este seminario contó con la inestimable presencia de nuestro compañero Francisco Javier Gómez Gálligo, quien abrió el seminario con una breve exposición sobre el régimen jurídico de los Letrados de la Dirección General y de algunos aspectos conflictivos o polémicos en relación a los pronunciamientos del Tribunal Supremo o de otras cuestiones atinentes a juicio de suficiencia, la calificación de actos de jurisdicción voluntaria o la capacidad entre otros. En próximos números se publicará un breve artículo redactado por el propio autor, a quien agradecemos su presencia y sus enriquecedoras aportaciones.

1. BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMRES

P. Un problema que se está dando en la práctica, al hacerse nuevos complejos inmobiliarios, es que se destina la superficie de ciertas parcelas a zona verde, por tanto, dominio público, y sobre el subsuelo no se destina más que una pequeña zona para acceso de aparcamientos situados en parcelas privativas colindantes, sobre la que se pretende constituir una servidumbre de paso. Dado que dicho subsuelo debe considerarse dominio público, cualquier uso del mismo, aunque sea un simple acceso subterráneo, a favor de un particular (el dueño de la parcela colindante) choca con el carácter de inalienable de aquél y el hecho de que no se puedan imponer servidumbres sobre el dominio público que no sean de interés general; por tanto, ¿la constitución de una servidumbre de paso requiere siempre previa desafectación de la zona afectada por el acceso? ¿si se exige desafectación, cómo articular las relaciones suelo-subsuelo? ¿es necesario un complejo inmobiliario? Existe, al menos en Cataluña, la figura de la medianería horizontal, ¿podría entenderse que es suficiente para articularlas?

R. En todo caso se consideró necesaria la previa desafectación del bien demanial para, posteriormente, constituir un complejo inmobiliario, del modo admitido por las RRDGRN de 24 y 26.2.2007 en la actualidad previsto por el 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 y Rehabilitación Urbana y 35,4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña. También se considera viable la articulación de estas relaciones jurídicas por medio de la medianería horizontal, regulada en los artículos 555-1 y siguientes de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, por el que se aprueba el Libro V, relativo a los derechos reales de Cataluña.

2. MEDIANERÍA HORIZONTAL

P. Se segregó de la finca A, una porción de terreno dando lugar a la finca B, en virtud de licencia de parcelación. Ahora se presenta a inscripción la declaración de obra nueva sobre la finca B en virtud de una licencia de obras otorgada antes de la licencia de parcelación. Dicha licencia de obras incluye edificación tanto en la finca A (de la que han renunciado a la inscripción de la obra nueva) como en la finca B.

En relación con la finca B, la edificación se extiende en unos 148 metros cuadrados destinado a aparcamiento en el subsuelo de la finca A. Jurídicamente lo instrumentan a través de la constitución de una medianería horizontal en el techo del parking que se encuentra en la finca A y suelo de la finca A y servidumbre de ocupación de subsuelo para destinarlo a aparcamiento (los 148 metros cuadrados), paso y estancia y pared abierta, siendo predio sirviente la finca A y predio dominante la finca B, de duración perpetua pero se extinguirá con el derribo de la edificación en la finca B.

Además, una vez declarada la obra nueva de la finca B que se extiende en el subsuelo de la finca A, a través de la medianería horizontal y la servidumbre, dividen la finca A en régimen de propiedad horizontal.

Las dudas principales son:

1. Si es admisible la configuración de la medianería cuando el espacio sobre el que

se configura está ubicado en una misma finca, que no separa dos fincas distintas tal como están configuradas en el Registro (artículo 555-1 CCCat), y

2. Si sobre espacios de los que una finca es predio dominante (en virtud de la servidumbre de ocupación) es posible configurar elementos privativos en un régimen de propiedad horizontal.

R. Se trata de un supuesto controvertido cuya respuesta es dudosa. En una primera aproximación, se estimó exigible que, para la constitución de la medianería horizontal, se declare la obra nueva sobre la otra finca también. Partiendo de la libertad de pacto, se podría considerar admisible, pero teniendo en cuenta el artículo 555-1 del Libro V, necesariamente debe constituirse sobre dos fincas, no sobre la misma finca registral, por lo que sería necesario segregar, agrupar y constituir la pretendida medianería horizontal. La RDGCAT JUS 2349/2018, de 11 de octubre, parte de la existencia de dos fincas diferentes. Asimismo, se considera preciso examinar los términos de la licencia.

3. EMBARGO DE NUDA PROPIEDAD. Aplicación analógica del artículo 107.2 de la Ley Hipotecaria a la anotación preventiva de un embargo

P. Consta anotado un embargo de la AEAT sobre la nuda propiedad del titular registral. Posteriormente fallece la usufructuaria y se consolida en la nuda propiedad. ¿Se extiende el embargo al pleno dominio?

R. Se entiende que sí cabe la aplicación analógica del artículo 107.2 de la Ley Hipotecaria dada la *vis atractiva* de la nuda propiedad. Por tanto, la anotación recaería ahora sobre el pleno dominio y se considera conveniente que el registrador notifique la consolidación a la AEAT, pero sin que ésta lo deba solicitar expresamente, sino que puede hacerse constar de oficio. La RDGRN de 21.2.2012 partía del supuesto inverso y, en caso de fallecimiento de la usufructuaria en el embargo de un usufructo vitalicio, se considera procedente la cancelación de la anotación de embargo.

4. PROHIBICIÓN DE DISPONER. Interpretación de prohibición de disponer a favor de persona determinada y durante toda su vida

P. En testamento se nombra heredera a una persona con una prohibición de disponer categórica a favor del señor Pérez y durante toda la vida de ese señor, prohibiéndole adquirir bienes procedentes de su herencia de ninguna manera, título o condición. Ahora, la heredera vende a tercero y solicitan la cancelación de la prohibición de disponer al entender que queda inoperante al haber respetado la heredera la prohibición y vendido a persona distinta al señor Pérez. ¿Cómo se interpreta esta prohibición de disponer?

R. Existen dos posiciones en relación a esta cuestión:

a) la de quienes piensan que no se cancela la prohibición pues la voluntad de la causante fue que el señor Pérez nunca llegara a ostentar la titularidad de la finca durante toda su vida, por lo tanto, solo se podrá cancelar cuando el mismo fallezca. Si bien la prohibición de disponer es una restricción que limita el ejercicio de la facultad dispositiva de los titulares, en el presente caso dicha restricción es casi inexistente,

toda vez que el titular registral podrá disponer de la finca a favor de todas las personas físicas o jurídicas que existen en el mundo (y que cumplan los requisitos necesarios para adquirir) salvo una sola, el señor Pérez. Es decir, que no se está ante una prohibición absoluta por la cual una persona no puede disponer de la finca durante un tiempo a favor de nadie, sino que en este caso se trata de una prohibición relativa respecto de una persona concreta, lo que hace, asimismo, que tenga carácter temporal, solo durante la vida de esa persona cumpliendo los requisitos del artículo 428-6 de la Ley 10/2008, de 10 de julio. Esta prohibición regiría incluso en casos en que, por motivos de una enajenación forzosa, la finca se transmitiera al señor Pérez (como por ejemplo, si fuera postor en una subasta)

b) la de quienes opinan que se trata de una prohibición *intuitu personae* y que, por lo tanto, una vez que el bien ha salido de la esfera patrimonial de la heredera, se puede transmitir incluso por el tercer adquirente al señor Pérez. Esta postura se fundamenta en una interpretación restrictiva de las prohibiciones de disponer, como restricción a la libertad del tráfico de los bienes.

5. SUBSUELO Y EXPROPIACIÓN

P. ¿Procede expropiar el suelo y no la parte del subsuelo por donde transcurre la vía férrea?

R. Se considera que no ofrece problemas el efectuar esta expropiación de la superficie, con independencia del subsuelo.

6. CONCURSO Y REPARCELACIÓN

P. Existe practicada nota marginal de iniciación de un procedimiento de equidistribución y el titular es declarado en concurso. Se adjudica la finca a un tercero. ¿Procede inscribir a favor del primer titular?

R. La nota marginal de iniciación del expediente (artículo 5 RD 1093/1997) no cierra el Registro y continuarán inscribiéndose los títulos de transmisión o gravamen de las fincas afectas al expediente y procede la cancelación formal ex artículos 17 y siguientes del citado RD. Pero en Cataluña se debe tener en cuenta el artículo 127 del Decreto –legislativo 1/2010, de 3 de agosto, que no la prevé.

V.3. CUESTIONES PLANTEADAS PARA EL SEMINARIO 30 DE MAYO DE 2023

1. LEY 11/2023, DE 8 DE MAYO. ASIENTOS DE PRESENTACIÓN: ALCANCE DEL ARTÍCULO 246.2 DE LA LH

P. ¿Qué interpretación se ha de dar al artículo 246.2 de la LH en la redacción dada por Ley 11/2023, de 8 de mayo, es decir, el que afecta a varias fincas?

R. El tenor literal de este precepto es *Cuando se realice la presentación de un título que afecte a varias fincas, a todos los efectos legales, se entenderá que se trata de tantos asientos de presentación distintos como fincas registrales comprenda aquel. Por tanto, la suspensión de la calificación por existencia de asientos anteriores, la prórroga o el desistimiento se computará finca a finca.* Comentando el texto del Pro-

yecto, José Ángel García–Valdecasas señalaba que significaba *que la suspensión de la calificación por existencia de asientos anteriores, la prórroga o el desistimiento, se computará finca a finca*[1]. La cuestión se centra en dilucidar si se entienden que son tantos asientos como finca y, por tanto, si afecta a diez fincas, por ejemplo, se practicarán diez asientos de presentación diferentes o si, en cambio, se considera que sólo se debe practicar uno pero en cada finca operaría como un asiento propio, como hasta ahora. Se considera que esta última interpretación debe prevalecer, pues se emplea el término "se considera" no que sean asientos de presentación diferentes y, por otra parte, porque una interpretación sistemática de este precepto así lo impone, como el artículo 248.1 en su segundo apartado o el mismo artículo 248.2, entre otros. A la vista del texto legal aprobado, señala GARCÍA-VALDECASAS[2]. *Todos sabemos que cuando un título comprendía varias fincas, aparte de que solo provocaba un asiento de presentación, si alguna de las fincas por defecto del título o por obstáculos del registro, no podía inscribirse eso no provocaba la suspensión del total documento, solo de la finca en cuestión. Y eso es lo que dice el nuevo artículo que incluye una ficción legal a la que, en su caso, se le deben aplicar las reglas de presentación simultánea por la ficción que ahora se establece. Es decir que cada finca es independiente de las otras a los efectos del procedimiento registral. Entiendo que no quiere decir que haya que practicar tantos asientos de presentación como fincas comprenda el documento pues ello nos llevaría a una situación absurda desperdiciando tiempo y recursos informáticos, sino simplemente que cada finca es independiente a la otra a los efectos de su calificación y despacho. Pero eso pasa actualmente sin necesidad de que lo diga ninguna norma. Del contexto del total artículo 246 parece además deducirse eso.*

Por tanto, a la vista del artículo y del 421 del RH la situación puede quedar así:

- Cada título un asiento sea cual sea el número de fincas que comprenda. Se aplica la ficción legal.

- Varios títulos si tienen el mismo presentante y se presentan a la misma hora podrán ser objeto de un asiento múltiple.

No obstante, en un registro electrónico y con presentación telemática, la aplicabilidad de asientos de presentación múltiples me parece problemática. No conozco el sistema de presentación telemática desde un punto de vista informático, pero supongo que el sistema pedirá los datos de cada título y salvo que exista un comando que permita, después de consignar los datos de los distintos títulos, enviar en el mismo momento temporal todos ellos siempre existirá una diferencia, aunque sea de milisegundos, entre un título y otro. Creo que el problema es puramente informático y serán los técnicos los que tendrán que decidir la forma en que el título tiene entrada en el registro y la forma en que se puede enviar. De todas formas, la posibilidad de asientos de presentación múltiples tiene justificación en un registro analógico como medio de evitar repeticiones inútiles (presentante y hora), pero en un registro puramente electrónico esa finalidad desaparece.

1 Ver notariosyregistradores.com. Sobre el Proyecto de Ley de digitalización de registros y notarías: modificación de la Ley Hipotecaria, de GARCÍA-VALDECASAS BUTRÓN, José Ángel, de 6.3.2023

2 Estas referencias han sido realizadas a petición del SERC por el propio autor, a quien agradecemos enormemente su aportación. 31 de mayo de 2023

2. COORDINACIÓN CATASTRO- REGISTRO. COMUNICACIONES

P. ¿Cómo se debe operar cuando existen problemas con la entrega de cartas al Catastro en el supuesto de las coordenadas georreferenciadas de las obras nuevas?

R. En este caso, en cumplimento de lo dispuesto por el apartado cuarto de la Resolución conjunta de la DGSJFP y DGC de 7 de octubre de 2020, se deben practicar en forma telemática. Pero, si no fuera posible y son devueltas, cabría realizar un intento más y tenerlo por notificada si se rehúsa. En general, cabe seguir las reglas generales de los artículos 42 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

3. HIPOTECA: INTERPRETACIÓN DE LOS INTERESES

P. Se trata de un caso de hipoteca en garantía de un crédito con interés variable consistente en el interés que fije la asamblea de socios más un diferencial. En concreto señala: Finalitzat aquest termini, és a dir, a partir del dia 1 DE GENER DE 2026 (01/01/2026), els interessos que meriti aquest contracte de finançament serà variable i es fixaran, per períodes ANUALS, prenent com a referència la remuneració que l'Assemblea General de COOP57 acordi per les aportacions de les sòcies col·laboradores, incrementades en DOS AMB SEIXANTA-CINC (2,65) PUNTS PERCENTUALS. En la garantía no fijan ni años ni tipo máximo de interés ordinarios garantizados, concretamente señala en la garantía de intereses: De l'import dels interessos pactats, que es limiten als interessos generats i no percebuts durant l'any anterior a la execució de la hipoteca així com també als que es generin durant el procés d'execució d'hipotecària i que, prudencialment, es quantifiquen en TRENTA-QUATRE MIL EUROS (34.000,00 €)". ¿Cómo se interpreta esta cláusula?

R. Comoquiera que no se trata de una entidad financiera, no se trata de un cliente bancario y se trata de una hipoteca entre dos cooperativas, no sería aplicable el régimen de los tipos objetivos de referencia fijados por el artículo 27 de la OM 2899/2011, de 28 de 28 de octubre. Por lo tanto, ante la ausencia de reglas especiales en la Ley 12/2015, de 9 de julio, de Cooperativas de Cataluña, se considera que es posible pactar este tipo de interés referenciado a un acuerdo de la Asamblea. Además, la fijación de un tanto alzado de intereses no contraría el principio de especialidad y determinación, por lo que también se considera admisible.

4. EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y CLÁUSULAS ABUSIVAS

P. ¿Se debe seguir calificando el caso en que, habiéndose iniciado la ejecución antes del 15 de mayo de 2013 y el decreto de adjudicación dictado antes del 14 de julio de 2019, es preciso acreditar alguna de las siguientes circunstancias: «a) Que con anterioridad a la entrada en vigor la Ley 5/2019 (16 de junio de 2019) se había puesto en posesión del inmueble al adquirente. «b) En otro caso, que se ha notificado personalmente al deudor su derecho a interponer recurso extraordinario de revisión y que: 1) El deudor no ha interpuesto el recurso en plazo. 2) El deudor ha interpuesto el recurso en plazo y el mismo ha sido desestimado mediante resolución judicial firme. 3) También cabe una declaración judicial expresa de que el juez, de oficio, ha analizado la posible abusividad de las cláusulas contractuales» (Resolución de 2 de

junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública).

R. Se entiende que sí será calificable hasta que transcurra el periodo fijado por la DT3ª de la LCCI, que de nuevo dejó abiertos los plazos de revisión para el caso de hipotecas con cláusulas abusivas.

5. EXTENSIÓN OBJETIVA DE LA HIPOTECA: HIPOTECA DE OBRA NUEVA NO DECLARADA

P. Se presenta escritura de préstamo mercantil con garantía hipotecaria de una entidad mercantil que, prestamista habitual, a favor de una S.L. Se hipoteca un solar; el certificado de tasación describe el bien hipotecado/tasado en una promoción de 8 viviendas adosadas. Realizada consulta en el Registro estatal de empresa, Subdirección General de Coordinación Calidad y Cooperación en Consumo, hemos recibido respuesta de que "se encuentra inscrita en el Registro Ley 2/2009 con el número 346/2012 de la sección segunda y su seguro de responsabilidad civil o aval bancario obligatorio se encuentra en vigor." ¿Es posible? ¿Se debe hacer constar el valor de tasación?

R. La RDGRN de 14.6.2017 consideró inscribible la hipoteca, pero no en cuanto al valor de tasación, sin necesidad de declarar la obra nueva. En este caso, se puede hacer constar el valor de tasación del solar, sin que sea necesario denegar todo el pacto, suspendiendo parcialmente la inscripción. A tales efectos, no se estima preciso contar con el consentimiento de los interesados ex artículo 19 bis de la LH pues la constancia del valor de tasación no queda condicionada.

6. 199 LH: ACREDITACIÓN DE LA DENOMIANCIÓN DE UN PARAJE

P. ¿Cuál es la forma de acreditar la denominación antigua de parajes, masías..., a los efectos de expedientes del 199 de la LH?

R. La vía adecuada es la certificación administrativa expedida por la autoridad local en la que se refleje, de conformidad con el artículo 437 del RH, pero en su defecto, se entiende admisible una certificación de técnico con los requisitos establecidos para las certificaciones de obra nueva, es decir, la legitimación de firma y el visado colegial.

7. CONCURSO DE ACREEDORES: CANCELACIÓN DE CARGAS

P. ¿Se puede proceder a la cancelación de cargas posteriores al concurso en el caso de adjudicación y venta de los bienes de un concursado, estando vigentes dos anotaciones a favor de la AEAT y de la TGSS? El concurso no se encontraba inscrito, sino que directamente llega formalizada la venta. ¿Es inscribible la venta si se aporta ahora y la cancelación de cargas posteriores sin intervención de los acreedores?

R. Se considera que es posible inscribir las compraventas si se ajustan al contenido del plan de liquidación aprobado. En cuanto a las cancelaciones de cargas, existe un estudio de Álvaro Martín Martín, de enero de este año, en la página NYR[3] donde, tras

3https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/embargo-y-concurso-tras-la-ley-de-reforma-concursal-2022/

diferenciar las distintas fases del procedimiento concursal, se inclinan por la solución afirmativa en caso de liquidación siendo acreedores ordinarios. Pero, en este concreto caso en que no constaba el concurso en los asientos del Registro, la mayoría considera exigible que hayan intervenido en el procedimiento o se les haya dado audiencia en este.). En este sentido es relevante la postura de la RDGSJFP de fecha 13.10.2021.

8. EMBARGO DE ARRENDAMEINTO FINANCIERO CANCELADO POR RESOLUCIÓN

P. ¿Cuál es el tratamiento de las anotaciones preventivas de embargo sobre un derecho de arrendamiento financiero cancelado por resolución judicial en que no se cancelaron las cargas porque sus titulares no intervinieron en el procedimiento?

R. Este complejo caso implica que, ante la vigencia de las anotaciones, éstas siguen operando por el principio de legitimación registral. Ha de tenerse en cuenta Resoluciones como la de 12.1.2018 y se pude prorrogar incluso, aunque carezca de objeto.

V4. CUESTIONES PLANTEADAS PARA EL SEMINARIO DE 13 DE JUNIO DE 2023

1. PUBLICIDAD. GRANDES TENEDORES

P. ¿Se pueden expedir desde el Registro de la Propiedad las certificaciones grandes tenedores del artículo 439. 6 de la LEC y el artículo 685.2.2 añadido por la DA 5ª.2 y 8 de la Ley 11/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda?

R. Dado el principio de competencia territorial consagrado en los artículos 1 y 273 de la Ley Hipotecaria, no se puede expedir certificación de las fincas pertenecientes a otro distrito hipotecario. Sólo se podría emitir una consulta de titularidades por el servicio de índices. Sería preciso reglamentar estas solicitudes (artículo 398 c) del RH.

2. HIPOTECA EN GRANTÍA DE TÍTULOS ENDOSABLES: CANCELACIÓN

P. En el certificado a que se refiere el artículo 156 párrafo sexto de la Ley hipotecaria, para cancelar hipoteca cambiaria, ¿quién lo ha de emitir? ¿Cualquier administrador de la sociedad emisora de las letras? ¿qué requisitos se exigen?

R. Dispone el artículo 156. 6 de la Ley Hipotecaria que *Las hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador podrán cancelarse totalmente si la Entidad emisora declara que no han sido puestos en circulación; justifica la declaración con una certificación de su contabilidad, expresiva de que no ha habido el ingreso en caja, correspondiente al valor de los mismos, y publica sendos anuncios en el «Boletín Oficial» de la provincia y en un diario, si lo hubiere, de la localidad en que radiquen las fincas y en donde esté domiciliada la entidad, notificando al público su propósito de solicitar la cancelación.* GARCÍA GARCÍA establece la concordancia del precepto con el artículo 433 TRLSC[4]. También podría ponerse en conexión con los artículos 132 y siguientes de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria.

4 GARCÍA GARCÍA, José Manuel. Legislación Hipotecaria y del crédito inmobiliario. Jurisprudencia y comentarios. Tomo I. Cizur Menor Navarra, Editorial Thomson-Reuters, 2019, pág.1184.

Pero, teniendo en cuenta la literalidad del precepto y entendiendo que no se encuentra tácitamente modificado o derogado por la LJV. Se debe expedir por administrador con cargo vigente y notificación por BOE electrónico.

3. OBJETO DE PACTO SUCESORIO: FINCA PENDIENTE DE SEGREGAR

P. ¿Es inscribible un pacto sucesorio en que el objeto es parte(s) de una finca pendiente de segregar por falta de autorizaciones?

R. Dado el principio de folio real que rige en nuestro Ordenamiento ex artículos 7 y 243 de la LH, no es posible que un negocio jurídico recaiga sobre parte de finca. Cabría plantearse si se puede condicionar a la práctica de una efectiva segregación. Tampoco se considera viable la inscripción parcial al alterar el contenido de la disposición sucesoria.

4. CONCURSO: HIPOTECA DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: CANCELACIÓN

P. ¿Es posible que se pueda proceder a la cancelación de unas hipotecas constituidas sobre concesión administrativa para la explotación de una piscina municipal a favor de sociedad actualmente en concurso, estando vigente aún la concesión, por virtud de documento administrativo?

R. Se considera que rigen las reglas generales del concurso de acreedores, por lo que sólo es posible cancelar estas hipotecas por mandamiento judicial firme dictado por el juez del concurso en el que conste que se ha dado traslado a los acreedores y se han adoptado las suficientes garantías de sus respectivos créditos. En este sentido es relevante la postura de la RDGSJFP de fecha 13.10.2021.

5. ADMINISTRADORA DE BIENES POR TESTAMENTO: FACULTADES

P. El supuesto de hecho es el de una administradora nombrada en testamento. La administración se extiende hasta que los hijos lleguen a la edad de 21 años, de forma que hasta que los hijos lleguen a esta edad, todos los actos de administración y disposición de los bienes heredados corresponden a la administradora designada. Queda, por tanto, a los herederos la administración y disposición de los bienes heredados hasta la edad establecida. La administradora acepta herencia, adjudica bienes y acepta el cargo. ¿Es posible que efectúe estas operaciones particionales en nombre y representación de los menores (existe juicio de suficiencia)?

R. Se considera que no es posible que ejerza la representación de éstos pues el cometido de la administradora es exclusivamente el conferido en testamento en relación a las facultades patrimoniales sobre los bienes del causante, de conformidad con el artículo 461-24del Libro IV. De modo que será quien ejerza la potestad parental de los menores quienes los representarán a los efectos de aceptar y partir los bienes hereditarios (RDGRN de 4.12.2017).

6. ANOTACIONES PREVENTIVAS PRORROGADAS ANTES DE LA LEC Y 210 LH

P. ¿Existe alguna causa que impida la cancelación de las anotaciones preventivas

prorrogadas antes de la LEC 1/2000, de 7 de enero por medio del artículo 210 de la LH?

R. No. Según la doctrina de la DGSJFP la regla general es que las anotaciones de embargo prorrogadas antes de la LEC-2000 no caducan, pero sí pueden ser canceladas por caducidad, al amparo del párrafo segundo de la regla octava del art. 210.1 LH, si han transcurrido más de veinte años desde el último asiento practicado en relación con el procedimiento en el que se reclama la deuda (así, por todas, RDGSJFP de fecha 7.6.2022)

7. TANTEO Y RETRACTO DEL AYUNTAMIENTO Y GENERALITAT EN CASODE CONCURSO DE ACREEEDORES

P. ¿Se debe aplicar Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda en casos de adjudicación en procedimiento concursal seguidos en el Juzgado de lo Mercantil cuando se realiza a favor del Banco titular del crédito hipotecario como consecuencia del saldo de la deuda hipotecaria a su favor. En este caso, ya se transmitió el bien a favor de una mercantil sin que se tuvieran en cuenta estos derechos.

R. En este tema hay dos posturas contrapuestas: a) quienes consideran que este Decreto –ley es de interpretación restrictiva y sólo para para adquisiciones efectuadas por ejecución hipotecaria o dación pero no por virtud de otro tipo de procedimientos, sean concursales-aunque sea en ejecución de hipoteca- sea una ejecución ordinaria o administrativa; b) quienes opinan que sí debe aplicarse o siempre o al menos en el caso de que al acreedor hipotecario le haya sido satisfecho su crédito por medio de la adjudicación de la finca (STS 27.3.2003).

8. TANTEO Y RETRACTO DE LA GENERALITATA: OBRA NUEVA Y SEGUNDA TRASMISIÓN.

P. ¿Se debe inscribir el tanteo y retracto de la Generalitat en un caso en que cuando se tenía que haber inscrito (primera transmisión después de adquirirse la finca por dación en pago) la vivienda estaba declarada en construcción y no se inscribió? A continuación, declararon el fin de obra por antigüedad y ahora transmiten de nuevo la vivienda. Aportan la renuncia de la Generalitat al tanteo y retracto, mi duda es si inscribo estos derechos de tanteo y retracto. Para aclarar, sucesión de hechos: en el año 1989, se declara obra nueva en construcción. En el año 2020 los titulares adjudican a la entidad acreedora la vivienda por dación en pago. En 2021 se aporta a una sociedad de su mismo grupo. En 2022, la sociedad vende la finca a otra sociedad. La misma declara el fin de obra por antigüedad en 2022, donde consta que las obras finalizaron en 1993. Ahora venden de nuevo.

R. En este caso se considera que, si bien en un primer momento no procedía el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto al tratarse de un solar, desde el momento en que se declara la obra nueva por antigüedad, entraría dentro del supuesto de hecho en el que procede el derecho de tanteo y retracto.

9. HERENCIA. FACULTADES DE LOS ADMINISTRADORES DE BIENES

P. Se trata de una clausula testamentaria inscrita del siguiente *tenor bienes dejados a los hijos herederos se encuentran sujetos a administración hasta que los hijos tengan 23 años.* Presentan escritura de donación en la que sólo comparece la administradora para donar, ¿debe consentir el hijo mayor de edad?

R. En este supuesto de hecho, como se ha señalado anteriormente, el ejercicio de las facultades de un administrador designado en testamento no comprende la representación de las personas sujetas a ella y, además, en este caso, carece de facultades de disposición. Por lo tanto, se entiende que tal administración sólo puede ser configurada como una especie de complemento de capacidad para los herederos que se hallan sujetos a ella.

10. URBANISMO: SEGREGACIÓN EN FINCAS RÚSTICAS

P. En un caso de segregación de finca rústica en Cataluña, superior a la unidad mínima de cultivo, ¿es exigible siempre la licencia de parcelación o declaración de innecesariedad?

R. Aunque del tenor literal del artículo 79 del RD 1093/1997 podría inferirse su admisibilidad sin este requisito, de los artículos 191 y 192 del TRLS 1/2010, de 3 de agosto, se deduce que es exigible también en estos casos, no sólo cuando haya dudas fundadas de la formación de un núcleo de población (RRDGSJFP de 5 y 12.7.2022).

11. PROPIEDAD HORIZONTAL: DERECHO DE SUPERFICIE EN UN ELEMENTO PRIVATIVO

P. La Generalitat constituye un derecho de superficie en dos elementos privativos de una propiedad horizontal a favor del Ayuntamiento para que lo destine a oficinas. ¿Es posible sin el consentimiento de la junta de propietarios?

R. Se considera que no es preciso, pues la constitución del derecho de superficie entra dentro del ámbito de las facultades de administración y disposición del titular del mismo (artículos 553-36 y 37 del Libro V). Cuestión distinta es que en los estatutos figure una cláusula de prohibición de destinarlos a un uso distinto de vivienda, en cuyo supuesto sí sería preciso, pero por el destino del elemento privativo.

12. PRINCIPIO DE DETERMINACIÓN: SERVIDUMBRE

P. ¿Es inscribible una servidumbre que sólo se remite a un plano en cuanto a sus medidas y su ubicación?

R. No se considera admisible, pues vulnera el principio de especialidad (artículos 9 de la LH y 51 del RH). Así lo señalan, entre otras, la Resolución JUS/938/2021, de 31 de marzo y RDGSJFP de 26 de octubre de 2021.

13. HERENCIA: PARTICIÓN EN FORMA DISTINTA A LA ESTABLECIDA EN EL TESTAMENTO

P. En un testamento se establecen unos legados a favor de un hijo y varios a favor de los otros dos hijos, instituidos herederos, además, por partes iguales. Todos

tienen la facultad de tomar posesión por sí mismos de la cosa legada. En la escritura comparecen estos dos hijos y se adjudican los bienes, de modo que a uno se adjudican unas fincas y al otro otras, no en proindiviso. Son mayores de edad y plenamente capaces. ¿Es inscribible?

R. Se entiende que sí es inscribible, de conformidad con el artículo 464-6.1 del Libro IV. De lo contrario cabría que aceptaran y se adjudicaran en proindiviso para, a continuación, disolver el condominio.

14. CANCELACIÓN DE SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO

P. En el historial registral de una finca figura una adquisición hereditaria con un fideicomiso de residuo. El heredero enajena la finca pero no se cancela. Ahora, en la segunda transmisión, ¿cuál es la viabilidad de la cancelación del fideicomiso de residuo?

R. Existen dos posiciones: la de quienes entienden que no es preciso solicitar expresamente la cancelación porque va implícito en la venta del bien sujeto a fideicomiso y la de quienes consideran, en virtud del principio de rogación, que es preciso el consentimiento de los titulares de la finca (artículo 6 de la LH).

15. CONCURSO DE ACREEDORES: REALIZACIÓN POR ENTIDAD ESPECIALIZADA

P. ¿Es posible inscribir una adjudicación derivada de un concurso en que la realización de los bienes se realiza por entidad especializada?

R. Se considera necesario que exista constancia registral previa del concurso, pues de lo contrario, como es el caso, se debe solicitar.

V.1 QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 2 DE MAIG DE 2023

1. URBANISME. CANCEL·LACIÓ CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

P. Hipoteca constituïda el 1984 per una societat a favor d'un Ajuntament per garantir el compliment de les obligacions urbanístiques derivades d'un Pla Parcial aprovat, amb certs condicionants, per la Comissió Provincial d'Urbanisme (l'any 1984). Les obligacions urbanístiques consistien en la realització de les obres d'urbanització corresponents a les superfícies incloses en el Pla parcial esmentat. El termini per a la realització de les obres quatre anys a comptar des de la publicació al BOP de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització. L'any 2006, s'inscriu el projecte de reparcel·lació (les finques s'adjudiquen a la societat que va constituir la hipoteca al seu dia) i s'arrossega la hipoteca esmentada i s'estableix el saldo de liquidació provisional de l'art. 19 del RD 1093/1997, del 4 de juliol. Com es procedeix a la cancel·lació de càrregues, tant de la hipoteca i com del saldo de liquidació?

R. Respecte al saldo de liquidació és clara la possibilitat de cancel·lar per haver transcorregut el termini de set anys. Però en relació amb la hipoteca, és dubtós que es pugui cancel·lar perquè no es coneix el començament del còmput per a la prescripció i a més hi ha hagut reclamació als efectes d'una eventual aplicació de l'article 210.8 paràgraf dos de la LH, ja que des de l'any 2006 es va interrompre el termini. En tot cas, no es pot verificar d'ofici i caldria la certificació de l'Ajuntament o bé per cancel·lar o almenys per poder efectuar el còmput de termini del transcurs del compliment de les obligacions.

2. LLIBRE DE L'EDIFICI: NAUS INDUSTRIALS

P. Quins són els requisits de presentació del Llibre edifici atesa la Resolució conjunta DGRN-Cadastre de 29-10-2015 en relació amb el cas d'una nau industrial?

R. Quant a la primera qüestió, el punt sisè de la Resolució conjunta de 29-10-2015 de Cadastre i Registre disposa que En el cas d'inscripció d'edificacions o instal·lacions, haurà de remetre també les coordenades de referenciació geogràfica de la porció de sòl ocupada per aquestes, conforme a l'article 202 de la Llei hipotecària, així com la indicació de si el llibre de l'edifici consta o no arxivat al Registre, i en cas afirmatiu, incloent-hi l'enllaç d'accés al corresponent exemplar electrònic. Aquest apartat es complementa amb la Disposició Addicional Segona i en general acompanya el llibre de l'edifici.

3. ACTIUS ESSENCIALS

P. És qualificable o exigible la manifestació de l'article 160 lletra f del TRLSC en cas d'una societat que es constitueix amb un capital social de 3.000 euros i l'endemà atorga un préstec de milions d'euros a una altra societat?

R. La Direcció General és molt restrictiva quant a l'aplicació d'aquest precepte, llevat que es dedueixi del Registre el caràcter essencial de l'actiu, com ho manifesta, entre d'altres, la RDGSJFP de 21.11.2022, que resumeix la postura sobre la matèria i considera exigible la legitimació notarial de la signatura en un cas en què constava aquest caràcter essencial.

4. HIPOTECA EN GARANTIA DE COMPTE CORRENT: DETERMINACIÓ DE SALDO

P. Es pot determinar de manera unilateral el saldo d'una hipoteca en garantia de compte corrent als efectes d'executar el saldo sense que tampoc es remetin a certificació bancària?

R. Es considera que aquesta determinació unilateral no és possible, ja que de l'article 153 de la LH es desprèn que ha de ser per acord de les parts.

5. HIPOTECA: NOVACIÓ AMB CÀRREGUES INTERMÈDIES

P. En un cas d'hipoteca en què s'amplien les quantitats assegurades amb la hipoteca, hi ha càrregues intermèdies i se sumen les quanties inicials i les noves sense el consentiment dels creditors intermedis, és procedent denegar aquesta suma total?

R. Es considera que sí, ja que no tenen el mateix rang hipotecari i ocasionaria confusió als assentaments registrals.

6. DIVORCI: CAUSA I MITJANS DE PAGAMENT

P. En un manament judicial pel qual s'aprova un conveni regulador s'adjudica la finca a l'esposa i s'expressa que s'efectuarà una valoració futura a l'efecte de compensar, si escau, l'excés d'adjudicació. Es considera que no té causa i cal sol·licitar que s'efectuï a l'efecte d'inscriure i fins i tot que aportin mitjans de pagament?

R. Al principi, es va discutir però s'arriba a la conclusió que sí que és possible inscriure, ja que existeix onerositat quant a la transmissió, no queda condicionada a la taxació, en un negoci jurídic familiar que a més ha aprovat el jutge en aquest cas en tractar-se d'un divorci contenciós i, pel que fa als mitjans de pagament, no es podria exigir perquè la RDGRN de 17.1.2020 es referia a un cas d'escriptura pública, no de document judicial (l'article 254.3 de la LH fa referència als fedataris públics).

V.2. QÜESTIONS PLANTEJADES EN EL SEMINARI DE 16 DE MAIG DE 2023

Aquest seminari va comptar amb la inestimable presència del nostre company Francisco Javier Gómez Gálligo, que va obrir el seminari amb una breu exposició sobre el règim jurídic dels lletrats de la Direcció General i d'alguns aspectes conflictius o polèmics en relació amb els pronunciaments del Tribunal Suprem o d'altres qüestions referents segons el parer de suficiència, la qualificació d'actes de jurisdicció voluntària o la capacitat entre d'altres. En propers números es publicarà un breu article redactat pel mateix autor, a qui agraïm la seva presència i les seves aportacions enriquidores.

1. BÉNS DE DOMINI PÚBLIC I CONSTITUCIÓ DE SERVIDUMS

P. Un problema que s'està donant a la pràctica, en fer-se nous complexos immobiliaris, és que es destina la superfície de certes parcel·les a zona verda, per tant, domini públic, i sobre el subsol no es destina més que una petita zona per a accés d'aparcaments situats en parcel·les privatives confrontants, sobre la qual es pretén constituir una servitud de pas. Atès que aquest subsol ha de considerar-se domini pú-

blic, qualsevol ús que se'n faci, encara que sigui un simple accés subterrani, a favor d'un particular (l'amo de la parcel·la confrontant) xoca amb el caràcter d'inalienable d'aquell i el fet que no es puguin imposar servituds sobre el domini públic que no siguin d'interès general; per tant, la constitució d'una servitud de pas sempre requereix una desafectació prèvia de la zona afectada per l'accés? si s'exigeix desafectació, com articular les relacions sòl-subsol? cal un complex immobiliari? Hi ha, almenys a Catalunya, la figura de la mitgera horitzontal, es podria entendre que és suficient per articular-les?

R. En tot cas es va considerar necessària la prèvia desafectació del bé demanial per, posteriorment, constituir un complex immobiliari, de la manera admesa per les RRDGRN de 24 i 26.2.2007 actualment previst per l'article 26.4 del Reial decret legislatiu 7 /2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana i 35,4 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. També es considera viable l'articulació d'aquestes relacions jurídiques per mitjà de la mitgera horitzontal, regulada als articles 555-1 i següents de la Llei 5/2006, de 10 de maig, pel qual s'aprova el Llibre V, relatiu als drets reals de Catalunya.

2. MITGERIA HORITZONTAL

P. Es va segregar de la finca A, una porció de terreny donant lloc a la finca B, en virtut de llicència de parcel·lació. Ara es presenta a inscripció la declaració d'obra nova sobre la finca B en virtut d'una llicència d'obres atorgada abans de la llicència de parcel·lació. Aquesta llicència d'obres inclou edificació tant a la finca A (de la qual han renunciat a la inscripció de l'obra nova) com a la finca B.

Pel que fa a la finca B, l'edificació s'estén en uns 148 metres quadrats destinat a aparcament al subsol de la finca A. Jurídicament l'instrumenten a través de la constitució d'una mitgera horitzontal al sostre del pàrquing que es troba a la finca A i terra de la finca A i servitud d'ocupació de subsol per destinar-lo a aparcament (els 148 metres quadrats), pas i estada i paret oberta, sent predi servent la finca A i predi dominant la finca B, de durada perpètua però s'extingirà amb l'enderrocament de l'edificació a la finca B.

A més, una vegada declarada l'obra nova de la finca B que s'estén al subsol de la finca A, a través de la mitgera horitzontal i la servitud, divideixen la finca A en règim de propietat horitzontal.

Els dubtes principals són:

1. Si és admissible la configuració de la mitgera quan l'espai sobre el qual es configura està ubicat en una mateixa finca, que no separa dues finques diferents tal com estan configurades al Registre (article 555-1 CCC), i

2. Si sobre espais dels quals una finca és predi dominant (en virtut de la servitud d'ocupació) és possible configurar elements privatius en un règim de propietat horitzontal.

R. Es tracta d'un supòsit controvertit la resposta del qual és dubtosa. En una

primera aproximació, es va estimar exigible que, per a la constitució de la mitgera horitzontal, es declari l'obra nova sobre l'altra finca també. Partint de la llibertat de pacte, es podria considerar admissible, però tenint en compte l'article 555-1 del Llibre V, necessàriament s'ha de constituir sobre dues finques, no sobre la mateixa finca registral, per la qual cosa caldria segregar, agrupar i constituir la pretesa mitgera horitzontal. La RDGCAT JUS 2349/2018, d'11 d'octubre, parteix de l'existència de dues finques diferents. Així mateix, es considera necessari examinar els termes de la llicència.

3. EMBARGAMENT DE NUA PROPIETAT. Aplicació analògica de l'article 107.2 de la Llei hipotecària a l'anotació preventiva d'un embargament

P. Consta anotat un embargament de l'AEAT sobre la nua propietat del titular registral. Posteriorment mor la usufructuària i es consolida a la nua propietat. S'estén l'embargament al domini ple?

R. S'entén que sí que és possible l'aplicació analògica de l'article 107.2 de la Llei hipotecària atesa la *vis atractiva* de la nua propietat. Per tant, l'anotació recauria ara sobre el ple domini i es considera convenient que el registrador notifiqui la consolidació a l'AEAT, però sense que ho hagi de sol·licitar expressament, sinó que es pot fer constar d'ofici. La RDGRN de 21.2.2012 partia del supòsit invers i, en cas de mort de la usufructuària a l'embargament d'un usdefruit vitalici, es considera procedent la cancel·lació de l'anotació d'embargament.

4. PROHIBICIÓ DE DISPOSAR. Interpretació de prohibició de disposar a favor de persona determinada i durant tota la vida

P. En testament es nomena hereva una persona amb una prohibició de disposar categòrica a favor del senyor Pérez i durant tota la vida d'aquest senyor, prohibint-li adquirir béns procedents de la seva herència de cap manera, títol o condició. Ara, l'hereva ven a tercer i sol·liciten la cancel·lació de la prohibició de disposar en entendre que queda inoperant en haver respectat l'hereva la prohibició i venut a una persona diferent del senyor Pérez. Com s'interpreta la prohibició de disposar?

R. Hi ha dues posicions en relació a aquesta qüestió:

a) la dels qui pensen que no es cancel·la la prohibició ja que la voluntat de la causant va ser que el senyor Pérez mai no arribés a ostentar la titularitat de la finca durant tota la seva vida, per tant, només es podrà cancel·lar quan aquest senyor mori. Si bé la prohibició de disposar és una restricció que limita l'exercici de la facultat dispositiva dels titulars, en aquest cas aquesta restricció és gairebé inexistent, atès que el titular registral podrà disposar de la finca a favor de totes les persones físiques o jurídiques que existeixen al món (i que compleixin els requisits necessaris per adquirir) excepte una de sola, el senyor Pérez. És a dir, que no s'està davant d'una prohibició absoluta per la qual una persona no pot disposar de la finca durant un temps a favor de ningú, sinó que en aquest cas és una prohibició relativa respecte d'una persona concreta, cosa que fa , així mateix, que tingui caràcter temporal, només durant la vida d'aquesta persona complint els requisits de l'article 428-6 de la Llei 10/2008, de 10 de juliol. Aquesta prohibició regiria fins i tot en casos en què, per

motius d'una alienació forçosa, la finca es transmetés al senyor Pérez (per exemple, si fos postor en una subhasta)

b) la dels qui opinen que es tracta d'una prohibició *intuitu personae* i que, per tant, un cop el bé ha sortit de l'esfera patrimonial de l'hereva, es pot transmetre fins i tot pel tercer adquirent al senyor Pérez. Aquesta postura es fonamenta en una interpretació restrictiva de les prohibicions de disposar, com a restricció a la llibertat del trànsit dels béns.

5. SUBSÒL I EXPROPIACIÓ

P. Procedeix expropiar el sòl i no la part del subsol per on transcorre la via fèrria?

R. Es considera que no ofereix problemes efectuar aquesta expropiació de la superfície, amb independència del subsol.

6. CONCURS I REPARCEL·LACIÓ

P. Hi ha practicada nota marginal d'iniciació d'un procediment d'equidistribució i el titular és declarat en concurs. S'adjudica la finca a un tercer. És procedent inscriure a favor del primer titular?

R. La nota marginal d'iniciació de l'expedient (article 5 RD 1093/1997) no tanca el registre i continuaran inscrivint-se els títols de transmissió o gravamen de les finques afectes a l'expedient i és procedent la cancel·lació formal d'acord amb els articles 17 i següents de l'esmentat RD . Però a Catalunya cal tenir en compte l'article 127 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, que no la preveu.

V.3. QÜESTIONS PLANTEJADES PER AL SEMINARI 30 DE MAIG DE 2023

1. LLEI 11/2023, DE 8 DE MAIG. ASSENTAMENTS DE PRESENTACIÓ: ABAST DE L'ARTICLE 246.2 DE LA LH

P. Quina interpretació s'ha de donar a l'article 246.2 de la LH a la redacció donada per Llei 11/2023, de 8 de maig, és a dir, el que afecta diverses finques?

R. El tenor literal d'aquest precepte és *Quan es faci la presentació d'un títol que afecti diverses finques, a tots els efectes legals, s'entendrà que es tracta de tants assentaments de presentació diferents com finques registrals comprengui aquell. Per tant, la suspensió de la qualificació per existència d'assentaments anteriors, la pròrroga o el desistiment es computa finca a finca*. Comentant el text del Projecte, José Ángel García-Valdecasas assenyalava que significava que *la suspensió de la qualificació per existència d'assentaments anteriors, la pròrroga o el desistiment, es computarà finca a finca*[1]. La qüestió se centra en dilucidar si s'entenen que són tants assentaments com finca i, per tant, si afecta deu finques, per exemple, es practicaran deu assentaments de presentació diferents o si, en canvi, es considera que només se n'ha de practicar un però a cada finca operaria com un assentament propi, com fins ara. Es considera que aquesta darrera interpr[1]etació ha de prevaler, ja que s'empra el

1 Ver notariosyregistradores.com. Sobre el Proyecto de Ley de digitalización de registros y notarías: modificación de la Ley Hipotecaria, de GARCÍA-VALDECASAS BUTRÓN, José Ángel, de 6.3.2023.

terme "es considera" no que siguin assentaments de presentació diferents i, d'altra banda, perquè una interpretació sistemàtica d'aquest precepte així ho imposa, com l'article 248.1 al segon apartat o el mateix article 248.2, entre d'altres. A la vista del text legal aprovat, assenyala GARCÍA-VALDECASAS[2] *Tots sabem que quan un títol comprenia diverses finques, a banda que només provocava un assentament de presentació, si alguna de les finques per defecte del títol o per obstacles del registre, no podia inscriure's això no provocava la suspensió del total document, només de la finca en qüestió. I això és el que diu el nou article que inclou una ficció legal a la qual, si escau, s'han d'aplicar les regles de presentació simultània per la ficció que ara s'estableix. És a dir, que cada finca és independent de les altres als efectes del procediment registral. Entenc que no vol dir que calgui practicar tants assentaments de presentació com finques comprengui el document ja que això ens portaria a una situació absurda desaprofitant temps i recursos informàtics, sinó simplement que cada finca és independent a l'altra als efectes de la seva qualificació i despatx. Però això passa actualment sense necessitat que ho digui cap norma. Del context del total article 246 sembla a més deduir-se això.*

Per tant, a la vista de l'article i del 421 del RH, la situació pot quedar així:

- Cada títol un assentament sigui quin sigui el nombre de finques que comprengui. S'hi aplica la ficció legal.

- Diversos títols si tenen el mateix presentant i es presenten a la mateixa hora podran ser objecte d'un assentament múltiple.

Tot i això, en un registre electrònic i amb presentació telemàtica, l'aplicabilitat d'assentaments de presentació múltiples em sembla problemàtica. No conec el sistema de presentació telemàtica des d'un punt de vista informàtic, però suposo que el sistema demanarà les dades de cada títol i llevat que hi hagi una ordre que permeti, després de consignar les dades dels diferents títols, enviar en el mateix moment temporal tots ells sempre existirà una diferència, encara que sigui de mil·lisegons, entre un títol i un altre. Crec que el problema és purament informàtic i seran els tècnics els que hauran de decidir la manera com el títol té entrada al registre i la manera com es pot enviar. De tota manera, la possibilitat d'assentaments de presentació múltiples té justificació en un registre analògic com a mitjà per evitar repeticions inútils (presentant i hora), però en un registre purament electrònic aquesta finalitat desapareix.

2. COORDINACIÓ CADASTRE- REGISTRE. COMUNICACIONS

P. Com s'ha d'operar quan hi ha problemes amb el lliurament de cartes al Cadastre en el supòsit de les coordenades georreferenciades de les obres noves?

R. En aquest cas, en compliment del que disposa l'apartat quart de la Resolució conjunta de la DGSJFP i DGC de 7 d'octubre de 2020, s'han de practicar de forma telemàtica. Però, si no fos possible i són tornades, es podria fer un intent més i tenir-ho per notificada si es refusa. En general, cal seguir les regles generals dels articles 42 i següents de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

2 Estas referencias han sido realizadas a petición del SERC por el propio autor, a quien agradecemos enormemente su aportación. 31 de mayo de 2023.

3. HIPOTECA: INTERPRETACIÓ DELS INTERESSOS

P. Es tracta d'un cas d'hipoteca en garantia d'un crèdit amb interès variable consistent en l'interès que fixi l'assemblea de socis més un diferencial. En concret assenyala: Finalitzat aquest termini, és a dir, a partir del dia 1 DE GENER DE 2026 (01/01/2026), els interessos que meriti aquest contracte de finançament serà variable i es fixaran, per períodes ANUALS, prenent com a referència la remuneració que l'Assemblea General de COOP57 acordi per les aportacions de les sòcies col·laboradores, incrementades en DOS AMB SEIXANTA-CINC (2,65) PUNTS PERCENTUALS. A la garantia no fixen ni anys ni tipus màxim d'interès ordinaris garantits, concretament assenyala a la garantia d'interessos: De l'import dels interessos pactats, que es limitin als interessos generats i no percebuts durant l'any anterior a l'execució de la hipoteca així com també als que es generin durant el procés d'execució d'hipotecària i que, prudencialment, es quantifiquin en TRENTA-QUATRE MIL EUROS (34.000,00 €). Com s'interpreta aquesta clàusula?

R. Com que no es tracta d'una entitat financera, no es tracta d'un client bancari i es tracta d'una hipoteca entre dues cooperatives, no seria aplicable el règim dels tipus objectius de referència fixats per l'article 27 de l'OM 2899 /2011, del 28 de 28 d'octubre. Per tant, davant l'absència de regles especials a la Llei 12/2015, del 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya, es considera que és possible pactar aquest tipus d'interès referenciat a un acord de l'Assemblea. A més, la fixació d'una alçada d'interessos no contrauria el principi d'especialitat i determinació, per la qual cosa també es considera admissible.

4. EXECUCIÓ HIPOTECÀRIA I CLÀUSULES ABUSIVES

P. S'ha de continuar qualificant el cas en què, havent-se iniciat l'execució abans del 15 de maig de 2013 i el decret d'adjudicació dictat abans del 14 de juliol de 2019, cal acreditar alguna de les circumstàncies següents: «a) Que abans de l'entrada en vigor la Llei 5/2019 (16 de juny de 2019) s'havia posat en possessió de l'immoble a l'adquirent. «b) En qualsevol altre cas, que s'ha notificat personalment al deutor el seu dret a interposar recurs extraordinari de revisió i que: 1) El deutor no ha interposat el recurs en termini. 2) El deutor ha interposat el recurs en termini i aquest ha estat desestimat mitjançant una resolució judicial ferma. 3) També hi ha una declaració judicial expressa que el jutge, d'ofici, ha analitzat la possible abusivitat de les clàusules contractuals» (Resolució de 2 de juny de 2021, de la Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública).

R. S'entén que sí que serà qualificable fins que transcorri el període fixat per la DT3a de la LCCI, que novament va deixar oberts els terminis de revisió per al cas d'hipoteques amb clàusules abusives.

5. EXTENSIÓ OBJECTIVA DE LA HIPOTECA: HIPOTECA D'OBRA NOVA NO DECLARADA

P. Es presenta escriptura de préstec mercantil amb garantia hipotecària d'una entitat mercantil que, prestador habitual, a favor d'una S.L. S'hipoteca un solar; el certificat de taxació descriu el bé hipotecat/taxat en una promoció de 8 habitatges

adossats. Realitzada consulta al Registre estatal d'empresa, Subdirecció General de Coordinació Qualitat i Cooperació en Consum, hem rebut resposta que "es troba inscrita al Registre Llei 2/2009 amb el número 346/2012 de la secció segona i la seva assegurança de responsabilitat civil o aval bancari obligatori es troba en vigor." És possible? S'ha de fer constar el valor de taxació?

R. La RDGRN de 14.6.2017 va considerar inscriptible la hipoteca, però no quant al valor de taxació, sense necessitat de declarar l'obra nova. En aquest cas, es pot fer constar el valor de taxació del solar, sense que calgui denegar tot el pacte, suspenent parcialment la inscripció. A aquests efectes, no s'estima necessari comptar amb el consentiment dels interessats d'acord amb l'article 19 bis de la LH, ja que la constància del valor de taxació no queda condicionada.

6. 199 LH: ACREDITACIÓ DE LA DENOMIANCIÓ D'UN PARATGE

P. Quina és la forma d'acreditar la denominació antiga de paratges, masies..., als efectes d'expedients del 199 de la LH?

R. La via adequada és la certificació administrativa expedida per l'autoritat local en què es reflecteixi, de conformitat amb l'article 437 del RH, però si no, s'entén admissible una certificació de tècnic amb els requisits establerts per a les certificacions de obra nova, és a dir, la legitimació de signatura i el visat col·legial.

7. CONCURS DE CREDITORS: CANCEL·LACIÓ DE CÀRREGUES

P. Es pot procedir a la cancel·lació de càrregues posteriors al concurs en el cas d'adjudicació i venda dels béns d'un concursat, i estan vigents dues anotacions a favor de l'AEAT i de la TGSS? El concurs no estava inscrit, sinó que directament arriba formalitzada la venda. És inscriptible la venda si s'aporta ara i la cancel·lació de càrregues posteriors sense intervenció dels creditors?

R. Es considera que és possible inscriure les compravendes si s'ajusten al contingut del pla de liquidació aprovat. Pel que fa a les cancel·lacions de càrregues, hi ha un estudi d'Álvaro Martín Martín, del gener d'aquest any, a la pàgina NYR[3] on, després de diferenciar les diferents fases del procediment concursal, s'inclinen per la solució afirmativa en cas de liquidació sent creditors ordinaris. Però, en aquest cas concret en què no constava el concurs als assentaments del Registre, la majoria considera exigible que hagin intervingut en el procediment o se'ls hagi donat audiència en aquest. En aquest sentit, és rellevant la postura de la RDGSJFP de data 13.10.2021.

8. EMBARGAMENT D'ARRENDAMENT FINANCER CANCEL·LAT PER RESOLUCIÓ

P. Quin és el tractament de les anotacions preventives d'embargament sobre un dret d'arrendament financer cancel·lat per resolució judicial en què no es van cancel·lar les càrregues perquè els titulars no van intervenir en el procediment?

R. Aquest complex cas implica que, davant de la vigència de les anotacions, aques

3 https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/embargo-y-concurso-tras-la-ley-de-reforma-concursal-2022/

tes continuen operant pel principi de legitimació registral. Cal tenir en compte Resolucions com la de 12.1.2018 i es pot prorrogar fins i tot, encara que no tingui objecte.

V.4. QÜESTIONS PLANTEJADES PER AL SEMINARI DE 13 DE JUNY DE 2023

1. PUBLICITAT. GRANS TENIDORS

P. Es poden expedir des del Registre de la Propietat les certificacions grans tenidors de l'article 439. 6 de la LEC i l'article 685.2.2 afegit per la DA 5a.2 i 8 de la Llei 11/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge?

R. Atès el principi de competència territorial consagrat als articles 1 i 273 de la Llei hipotecària, no es pot expedir certificació de les finques pertanyents a un altre districte hipotecari. Només es podria emetre una consulta de titularitats pel servei d'índexs. Caldria reglamentar aquestes sol·licituds (article 398 c) del RH.

2. HIPOTECA A GRANTIA DE TÍTOLS ENDOSSABLES: CANCEL·LACIÓ

P. En el certificat a què fa referència l'article 156 paràgraf sisè de la Llei hipotecària, per cancel·lar hipoteca canviària, qui l'ha d'emetre? Qualsevol administrador de la societat emissora de les lletres? quins requisits s'exigeixen?

R. L'article 156.6 de la Llei Hipotecària disposa que Les hipoteques constituïdes en garantia de títols transmissibles per endós o al portador podran cancel·lar-se totalment si l'entitat emissora declara que no han estat posats en circulació; justifica la declaració amb una certificació de la seva comptabilitat, expressiva que no hi ha hagut l'ingrés en caixa, corresponent al seu valor, i publica sengles anuncis al Butlletí Oficial de la província i en un diari, si n'hi hagués, de la localitat on radiquin les finques i on estigui domiciliada l'entitat, notificant al públic el seu propòsit de sol·licitar la cancel·lació. GARCIA GARCÍA estableix la concordança del precepte amb l'article 433 TRLSC[4]. També es podria posar en connexió amb els articles 132 i següents de la Llei 15/2015, de 2 de juliol, de jurisdicció voluntària. Però tenint en compte la literalitat del precepte i entenent que no es troba tàcitament modificat o derogat per la LJV. Cal expedir-lo per administrador amb càrrec vigent i notificació per BOE electrònic.

3. OBJECTE DE PACTE SUCCESSORI: FINCA PENDENT DE SEGREGAR

P. És inscriptible un pacte successori en què l'objecte és part(s) d'una finca pendent de segregar per manca d'autoritzacions?

R. Donat el principi de foli real que regeix al nostre Ordenament d'acord amb els articles 7 i 243 de la LH, no és possible que un negoci jurídic recaigui sobre part de finca. Es podria plantejar si es pot condicionar la pràctica d'una segregació efectiva. Tampoc no es considera viable la inscripció parcial en alterar el contingut de la disposició successòria.

4. CONCURS: HIPOTECA DE CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA: CANCEL·LACIÓ

4 GARCÍA GARCÍA, José Manuel. Legislación Hipotecaria y del crédito inmobiliario. Jurisprudencia y comentarios. Tomo I. Cizur Menor Navarra, Editorial Thomson-Reuters, 2019, pág.1184.

P. És possible que es pugui procedir a la cancel·lació d'unes hipoteques constituïdes sobre concessió administrativa per a l'explotació d'una piscina municipal a favor de societat actualment en concurs, i encara està vigent la concessió, per virtut de document administratiu?

R. Es considera que regeixen les regles generals del concurs de creditors, per la qual cosa només és possible cancel·lar aquestes hipoteques per manament judicial ferm dictat pel jutge del concurs en què consti que s'han traslladat als creditors i s'han adoptat les garanties suficients dels seus crèdits respectius. En aquest sentit, és rellevant la postura de la RDGSJFP de data 13.10.2021.

5. ADMINISTRADORA DE BÉNS PER TESTAMENT: FACULTATS

P. El supòsit de fet és el duna administradora nomenada en testament. L'administració s'estén fins que els fills arribin a l'edat de 21 anys, de manera que fins que els fills arribin a aquesta edat, tots els actes d'administració i la disposició dels béns heretats corresponen a l'administradora designada. Queda, per tant, als hereus l'administració i la disposició dels béns heretats fins a l'edat establerta. L'administradora accepta herència, adjudica béns i n'accepta el càrrec. És possible que efectuï aquestes operacions particionals en nom i representació dels menors (hi ha judici de suficiència)?

R. Es considera que no és possible que exerceixi la representació d'aquests ja que la comesa de l'administradora és exclusivament la conferida en testament en relació amb les facultats patrimonials sobre els béns del causant, de conformitat amb l'article 461-24 del Llibre IV. De manera que serà qui exerceixi la potestat parental dels menors els qui els representaran als efectes d'acceptar i partir els béns hereditaris (RDGRN de 4.12.2017).

6. ANOTACIONS PREVENTIVES PRORROGADES ABANS DE LA LEC I 210 LH

P. Hi ha alguna causa que impedeixi la cancel·lació de les anotacions preventives prorrogades abans de la LEC 1/2000, de 7 de gener per mitjà de l'article 210 de la LH?

R. No. Segons la doctrina de la DGSJFP la regla general és que les anotacions d'embargament prorrogades abans de la LEC-2000 no caduquen, però sí que poden ser cancel·lades per caducitat, a l'empara del paràgraf segon de la regla vuitena de l'art. 210.1 LH, si han transcorregut més de vint anys des del darrer assentament practicat en relació amb el procediment en què es reclama el deute (així, per totes, RDGSJFP de data 7.6.2022)

7. TEMPTEIG I RETRACTE DE L'AJUNTAMENT I GENERALITAT EN CASODE CONCURS D'ACREEEDORES

P. S'ha d'aplicar Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge en casos d'adjudicació en procediment concursal seguits al Jutjat Mercantil quan es realitza a favor del Banc titular del crèdit hipotecari com a conseqüència del saldo del deute hipotecari a favor seu. En aquest cas, ja es va transmetre el bé a favor duna mercantil sense que es tinguessin en compte aquests drets.

R. En aquest tema hi ha dues postures contraposades: a) els qui consideren que aquest Decret -llei és d'interpretació restrictiva i només per a adquisicions efectuades per execució hipotecària o dació però no per virtut d'un altre tipus de procediments, siguin concursals-encara que sigui en execució d'hipoteca- sigui una execució ordinària o administrativa; b) els qui opinen que sí que s'ha d'aplicar o sempre o almenys en el cas que al creditor hipotecari li hagi estat satisfet el crèdit per mitjà de l'adjudicació de la finca (STS 27.3.2003).

8. TEMPTEIG I RETRACTE DE LA GENERALITATA: OBRA NOVA I SEGONA TRASMISSIÓ

P. S'ha d'inscriure el tempteig i el retracte de la Generalitat en un cas en què quan s'havia d'haver inscrit (primera transmissió després d'adquirir-se la finca per dació en pagament) l'habitatge estava declarat en construcció i no s'hi va inscriure? Tot seguit, van declarar el final d'obra per antiguitat i ara tornen a transmetre l'habitatge. Aporten la renúncia de la Generalitat al tempteig i retracte, el meu dubte és si inscric aquests drets de tempteig i retracte. Per aclarir, successió de fets: a l'any 1989, es declara obra nova en construcció. L'any 2020 els titulars adjudiquen a l'entitat creditora l'habitatge per dació en pagament. El 2021 s'aporta a una societat del mateix grup. El 2022, la societat ven la finca a una altra societat. La mateixa declara el final d'obra per antiguitat el 2022, on consta que les obres van finalitzar el 1993. Ara venen de nou.

R. En aquest cas es considera que, si bé en un primer moment no procedia l'exercici dels drets de tempteig i retracte en tractar-se d'un solar, des del moment en què es declara l'obra nova per antiguitat, entraria dins del supòsit de fet en què procedeix el dret de tempteig i retracte.

9. HERÈNCIA. FACULTATS DELS ADMINISTRADORS DE BÉNS

P. Es tracta d'una clàusula testamentària inscrita del tenor següent *béns deixats als fills hereus es troben subjectes a administració fins que els fills tinguin 23 anys*. Presenten escriptura de donació en què només compareix l'administradora per donar, ha de consentir el fill gran d'edat?

R. En aquest supòsit de fet, com s'ha assenyalat anteriorment, l'exercici de les facultats d'un administrador designat en testament no comprèn la representació de les persones que hi estan subjectes i, a més, en aquest cas, no té facultats de disposició. Per tant, s'entén que aquesta administració només pot ser configurada com una mena de complement de capacitat per als hereus que hi estan subjectes.

10.URBANISME: SEGREGACIÓ EN FINQUES RÚSTIQUES

P. En un cas de segregació de finca rústica a Catalunya, superior a la unitat mínima de cultiu, és exigible sempre la llicència de parcel·lació o declaració d'innecessarietat?

R. Encara que del tenor literal de l'article 79 del RD 1093/1997 es podria inferir la seva admissibilitat sense aquest requisit, dels articles 191 i 192 del TRLS 1/2010, de 3 d'agost, es dedueix que és exigible també en aquests casos, no només quan hi hagi dubtes fundats de la formació d'un nucli de població (RRDGSJFP de 5 i 12.7.2022).

11. PROPIETAT HORITZONTAL: DRET DE SUPERFÍCIE EN UN ELEMENT PRIVATIU

P. La Generalitat constitueix un dret de superfície en dos elements privatius d'una propietat horitzontal a favor de l'Ajuntament perquè el destini a oficines. És possible sense el consentiment de la junta de propietaris?

R. Es considera que no cal, ja que la constitució del dret de superfície entra dins l'àmbit de les facultats d'administració i disposició del titular del mateix (articles 553-36 i 37 del Llibre V). Una qüestió diferent és que en els estatuts figuri una clàusula de prohibició de destinar-los a un ús diferent d'habitatge, en aquest supòsit sí que caldria, però per la destinació de l'element privatiu.

12. PRINCIPI DE DETERMINACIÓ: SERVITUD

P. És inscriptible una servitud que només es remet a un plànol quant a les seves mides i ubicació?

R. No es considera admissible, ja que vulnera el principi d'especialitat (articles 9 de la LH i 51 del RH). Així ho assenyalen, entre d'altres, la Resolució JUS/938/2021, de 31 de març i RDGSJFP de 26 d'octubre del 2021.

13. HERÈNCIA: PARTICIÓ EN FORMA DISTINTA A LA QUE S'ESTABLEIX EN EL TESTAMENT

P. En un testament s'estableixen uns llegats a favor d'un fill i uns quants a favor dels altres dos fills, instituïts hereus, a més, per parts iguals. Tots tenen la facultat de prendre possessió per ells mateixos de la cosa llegada. A l'escriptura comparei-xen aquests dos fills i s'adjudiquen els béns, de manera que a un s'adjudiquen unes finques i a l'altre altres, no en proindivís. Són més grans i plenament capaços. És inscriptible?

R. S'entén que sí que és inscriptible, de conformitat amb l'article 464-6.1 del Llibre IV. Si no, caldria que acceptessin i s'adjudiquessin en pro indivís per, a continuació, dissoldre el condomini.

14. CANCEL·LACIÓ DE SUBSTITUTICÓ FIDEICOMISÀRIA DE RESIDU

P. A l'historial registral d'una finca figura una adquisició hereditària amb un fideïcomís de residu. L'hereu aliena la finca però no es cancel·la. Ara, a la segona transmissió, quina és la viabilitat de la cancel·lació del fideïcomís de residu?

R. Hi ha dues posicions: la dels que entenen que no cal sol·licitar expressament la cancel·lació perquè va implícit en la venda del bé subjecte a fideïcomís i la dels que consideren, en virtut del principi de rogació, que cal el consentiment dels titulars de la finca (article 6 de la LH).

15. CONCURS DE CREDITORS: REALITZACIÓ PER ENTITAT ESPECIALITZADA

P. És possible inscriure una adjudicació derivada d'un concurs en què la realització

dels béns es fa per entitat especialitzada?

R. Es considera necessari que hi hagi constància registral prèvia del concurs, ja que en cas contrari, com és el cas, s'ha de sol·licitar.

VI.

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

Al haber sido convocadas adelantadamente elecciones generales por el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, publicado oficialmente en el BOE el martes 30 de mayo, todas las iniciativas quedaron automáticamente caducadas, al disolverse el Parlamento.

1. Proyecto de Ley Orgánica de representación paritaria y presencia equilibrada de mujeres y hombres. (121/000155)

Presentado el 27/05/2023, calificado el 01/06/2023
Autor: Gobierno
Resultado tramitación: Caducado sin calificación previa
Tramitación seguida por la iniciativa: Concluido - (Caducado sin calificación previa) desde 01/06/2023 hasta 16/06/2023

2. Proyecto de Ley de Familias. (121/000151)

Presentado el 30/03/2023 , calificado el 11/04/2023
Autor: Gobierno
Resultado tramitación: Caducado
Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
Comisión competente: Comisión Derechos Sociales y Políticas Integrales de la Discapacidad
Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión Derechos Sociales y Políticas Integrales de la Discapacidad Enmiendas desde 14/04/2023 hasta 30/05/2023
Concluido - (Caducado) desde 30/05/2023 hasta 16/06/2023

3. Proyecto de Ley de la Función Pública de la Administración del Estado. (121/000149)

Presentado el 17/03/2023 , calificado el 22/03/2023
Autor: Gobierno
Resultado tramitación: Caducado
Tipo de tramitación: Competencia Legislativa Plena; Urgente
Comisión competente: Comisión de Hacienda y Función Pública
Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Hacienda y Función Pública Informe desde 05/05/2023 hasta 30/05/2023
Concluido - (Caducado) desde 30/05/2023 hasta 16/06/2023

VII.

NOVEDADES LEGISLATIVAS

ESTATALES

VII.1. **RESOLUCIÓN DE 26 DE ABRIL DE 2023, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA, POR LA QUE SE CONVOCA CONCURSO ORDINARIO NÚMERO 316, PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES. (BOE 03/05/2023)**

VII.2. **LEY 12/2023, DE 24 DE MAYO, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. (BOE 25/05/2023)**

VII.3. **RESOLUCIÓN DE 26 DE MAYO DE 2023, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO ORDINARIO N.º 316 PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES VACANTES, CONVOCADO POR RESOLUCIÓN DE 26 DE ABRIL DE 2023, Y SE DISPONE SU COMUNICACIÓN A LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA QUE SE PROCEDA A LOS NOMBRAMIENTOS. (BOE 02/06/2023)**

VII.4. **RESOLUCIÓN DE 26 DE MAYO DE 2023, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN, DEL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA, DERECHOS Y MEMORIA, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES N.º 316, CONVOCADO POR LA RESOLUCIÓN DE 26 DE ABRIL DE 2023. (BOE 02/06/2023)**

VII.5. **REAL DECRETO 442/2023, DE 13 DE JUNIO, POR EL QUE SE MODIFICA EL REGLAMENTO DEL REGISTRO MERCANTIL, APROBADO POR EL REAL DECRETO 1784/1996, DE 19 DE JULIO, Y POR EL QUE SE TRASPONE PARCIALMENTE LA DIRECTIVA (UE) 2019/1151 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO, DE 20 DE JUNIO DE 2019, POR LA QUE SE MODIFICA LA DIRECTIVA (UE) 2017/1132 EN LO QUE RESPECTA A LA UTILIZACIÓN DE HERRAMIENTAS Y PROCESOS DIGITALES EN EL ÁMBITO DEL DERECHO DE SOCIEDADES. (BOE 14/06/2023)**

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

VII.6. **RESOLUCIÓN JUS/1457/2023, DE 26 DE ABRIL, POR LA QUE SE CONVOCA EL CONCURSO ORDINARIO NÚM. 316 PARA PROVEER REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES VACANTES. (DOGC 03/05/2023)**

VII.6. **RESOLUCIÓ JUS/1457/2023, DE 26 D'ABRIL, PER LA QUAL ES CONVOCA EL CONCURS ORDINARI NÚM. 316 PER PROVEIR REGISTRES DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES VACANTS.(DOGC 03/05/2023)**

VII.7. RESOLUCIÓN JUS/1865/2023, DE 26 DE MAYO, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES NÚM. 316 CONVOCADO POR LA RESOLUCIÓN JUS/1457/2023, DE 26 DE ABRIL. (DOGC 02/06/2023)

VII.7. RESOLUCIÓ JUS/1865/2023, DE 26 DE MAIG, PER LA QUAL ES RESOL EL CONCURS PER A LA PROVISIÓ DE REGISTRES DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES NÚM. 316 CONVOCAT PER LA RESOLUCIÓ JUS/1457/2023, DE 26 D'ABRIL. (DOGC 02/06/2023)

VIII.

ACTIVIDAD DEL DECANATO

Registradors DE CATALUNYA

NEWSLETTER

ABRIL - JUNIO 2023 - EDICIÓN 6 -

12 DE ABRIL DE 2023

ENCUENTROS EN CLAVE REGISTRAL

El portavoz de Vox en el Parlamento de Cataluña, Joan Garriga, y el también diputado de la formación, Sergio Macián de Greef, han tomado parte en la quinta jornada del ciclo "Encuentros en clave registral: el reto de impulsar ciudades sostenibles". El acto, organizado por el Decanato de los Registradores de Cataluña en el Círculo Ecuestre de Barcelona, ha servido para que ambos representantes expongan sus planes políticos en torno al desarrollo de las urbes catalanas. **De izquierda a derecha, el secretario de la Junta Autonómica de los Registradores de Cataluña y exdecano, Antonio Cumella; el diputado de VOX por Tarragona, Sergio Macián de Greef; el portavoz de la formación en el Parlament, Joan Garriga; y el decano de los Registradores de Cataluña, Vicente J. García-Hinojal.**



18 DE ABRIL DE 2023

El Decanato de los Registradores de Cataluña mantuvo una interesante reunión en el Parlament de Catalunya con el **primer secretario del PSC, Salvador Illa**, en la que analizaron conjuntamente la realidad inmobiliaria, mercantil y económica de Catalunya.



Passeig de la Zona Franca 109, PB
C.P. 08038, Barcelona
www. registradors.cat

4 DE MAYO DE 2023

El reto de construir una Barcelona amigable con las personas mayores

Por primera vez, el Decanato de los Registradores de Cataluña recibió en su sede a los siete partidos con representación en el Consistorio donde expusieron su hoja de ruta y propuestas para mejorar la vida de las personas mayores.

El acto se organizó con un doble objetivo. De un lado, se aprovechó la cercanía de las elecciones municipales para impulsar la relación del Decanato entre actores políticos con capacidad de influir en los intereses del colectivo registral en Cataluña; y de otro, para promover la visibilidad de nuestro colectivo entre agentes relevantes de la sociedad civil, así como para posicionarnos en la esfera social como un colectivo fundamentado sobre la base del servicio público y de la generación de conocimiento que mejore nuestras ciudades.

El acto fue moderado por el decano de los Registradores de Cataluña, **Vicente J. García-Hinojal, y contó con la participación de Esquerra Republicana de Catalunya, Barcelona en Comú, Partit dels Socialistes de Catalunya, Junts per Catalunya, Ciutadans, Partido Popular y Valents.**





10 DE MAYO DE 2023

Los diputados de Junts per Catalunya en el Parlament, Gloria Freixa y Joaquim Jubert, protagonizaron la octava y última jornada del ciclo titulado "Encuentros en clave registral: el reto de impulsar ciudades sostenibles". **De izquierda a derecha, el decano de los Registradores de Cataluña, Vicente J. García-Hinojal; la diputada de Junts, Gloria Freixa; y el también representante de Junts en el Parlament de Catalunya, Joaquim Jubert.**



ENCUENTROS EN CLAVE REGISTRAL

Registradors DE CATALUNYA

EL CLUB DE BARCELONA

19 DE MAYO DE 2023

Ciutadans desgrana su propuesta estratégica sobre ciudades sostenibles en el ciclo de los Registradores de Cataluña.

La portavoz adjunta de Ciutadans en el Parlamento de Cataluña, Marina Bravo, ha participado hoy en la sexta jornada del ciclo "Encuentros en clave registral: el reto de impulsar ciudades sostenibles". El acto, organizado por el Decanato de los Registradores de Cataluña en el Círculo Ecuestre de Barcelona, ha servido para que la representante de la formación expusiera los planes estratégicos de Ciutadans en torno al desarrollo de las urbes catalanas del futuro. **De izquierda a derecha, el decano de los Registradores de Cataluña, Vicente J. García-Hinojal; la diputada de Cs, Marina Bravo; y la directora de Relaciones Institucionales del Decanato de Registradores de Cataluña, Marta Gómez.**

26 DE ABRIL DE 2023



El PP presenta su plan de ciudades sostenibles en el ciclo de los Registradores de Cataluña.

El presidente del PP de Cataluña, Alejandro Fernández, protagonizó el séptimo coloquio del ciclo titulado "Encuentros en clave registral: el reto de impulsar ciudades sostenibles".

7 DE JUNIO DE 2023

II JORNADA ADR







El pasado 7 de junio el decano de los Registradores de Cataluña, Vicente J. García-Hinojal, la directora del Servicio de Mediación y Conciliación, María Gª-Valdecasas y la directora Responsabilidad Social Corporativa, Marta Gómez, participaron en la II Jornada de ADR en el ámbito registral, organizadas conjuntamente con el Departamento de Justicia de la Generalitat de Catalunya y la AJLC, en la sede del Distrito Administrativo del Departamento de Justicia.

En esta segunda edición se analizó la importancia de las cláusulas de contratación como instrumento a incluir en la mediación y otros métodos de resolución de conflictos como primera herramienta a emplear en el caso de incumplimiento u otros conflictos entre las partes. **Destacó J.A. Gª-Valdecasas Butrón por su magnífica ponencia sobre el "Milagro del RBM".**

15 DE JUNIO DE 2023

El decano, Vicente J. García-Hinojal, y a directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales del Decanato, Marta Gómez, mantuvieron dos encuentros institucionales en el Parlament de Cataluña: primero con el **presidente de Vox en Cataluña, Ignacio Garriga, y seguido con el secretario general del PP en Cataluña, Santiago Rodríguez.** En ambos encuentros se fortalecieron relaciones de colaboración, debido al interés que han mostrado en el trabajo registral que desarrollamos, valorándolo como muy valioso de cara a su actividad legislativa.





8 DE MAYO DE 2023

Evolución de la jurisprudencia del Tribunal Supremo en materia de usura



El Servicio de Estudios Registrales, bajo la dirección de Maria Tenza, organizó una conferencia sobre la "Evolución de la jurisprudencia del Tribunal Supremo en materia de usura", con la intervención del Magistrado del Tribunal Supremo, Excmo. Sr. D. **Juan María Díaz Fraile,** que se celebró en el Círculo Ecuestre con un gran número de asistentes. Durante su intervención, D. Juan María Díaz Fraile explicó las últimas Sentencias del Tribunal Supremo considerando el carácter usurario de los intereses pactados en las tarjetas 'revolving'. El acto fue un éxito de audiencia.

16 DE MAYO DE 2023

Seminarios quincenales organizados por el SERC



El pasado 16 de mayo **María Tenza y Antonio J. Muñoz Navarro** contarón con F**rancisco J. Gómez Gálligo** para dirigir el seminario con los Registradores de Cataluña. Fue un seminario especial donde Javier compartió sus conocimientos y experiencias de su larga trayectoria al Servicio público. Francisco Javier fue director del SERC durante los años 1994 a 1997. En octubre de 2014 fue director General de los Registros y del Notariado hasta agosto de 2018.

8 DE JUNIO DE 2023



La registradora de la Propiedad de Santa Coloma de Gramanet nº 1, **Silvia Jiménez Alcina,** dio una charla a los alumnos de 1º de bachillerato del colegio Oak House School de Barcelona sobre salidas profesionales. Silvia explicó la función del Registrador de la P. M. y de B.M. además de la preparación de la oposición al Cuerpo de Registradores.

2 DE MAYO Y 20 DE JUNIO DE 2023

CÀTEDRA DEL BOSC

Universitat de Girona

Càtedra del Bosc

El Decanato de los Registradores sigue manteniendo reuniones con la Càtedra del Bosc, proyecto impulsado por la Universitat de Girona, para seguir poniendo en común diferentes propuestas y valorar conjuntamente las vías de colaboración. Asistieron **la directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales del Decanato, Marta Gómez, y la vocal de Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, Esther Sais.**

21 DE JUNIO DE 2023



La directora del Servicio de Mediación y Conciliación, **María García-Valdecasas, junto con el notario Antoni Bosch,** impartió una clase sobre mediación en el ámbito notarial y registral, dentro del marco formativo del Diploma de Postgrado en Resolución de Conflictos ofrecido por el Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona y la Universidad de Barcelona.

La clase presencial destinada a licenciados y graduados en Derecho, otras licenciaturas jurídicas, y otras formaciones universitarias de diferentes ámbitos sociales y culturales, se celebró en el Centro ADR en la sede del ICAB.

21 DE JUNIO DE 2023



El decano, Vicente J. García-Hinojal, fué de nuevo invitado por el M.H. Sr. Pere Aragonés a *l'acte de Commemoració del 45è aniversari del restabliment de la Comissió Jurídica Assessora* en el Palau de la Generalitat.

OTRAS NOTICIAS DE INTERÉS

ABRIL - MAYO - JUNIO 2023

11 DE ABRIL

Visita institucional del Colegio de Administradores de Fincas Barcelona-Lleida

El nuevo presidente, Sr. Lorenzo Viñas y vicepresidenta, Ariana Feriche visitaron las instalaciones del Decanato para crear futuras bases de colaboración. A la visita asistieron el decano, Vicente J. García-Hinojal, la directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales del Decanato, Marta Gómez y el secretario de la Junta, Antonio Cumella.

20 DE ABRIL

Acto Homenaje a la Excma. Sra. Maria Eugènia Gay en el Círculo Ecuestre. Asistieron el decano, Vicente J. García-Hinojal y el secretario de la Junta, Antonio Cumella.

3 DE MAYO

Proyecto de Ley de discapacidad

La Vocalía de RSC se reúne para elaborar las alegaciones al proyecto de Ley de discapacidad. En la reunión asistieron la directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales del Decanato, **Marta Gómez, la delegada de discapacidad, Elisa Andrés, así como los Registradores Silvia Jiménez, Óscar Vázquez y Maite Fernández de Alarcón.**

10 DE MAYO

Encuentro institucional con la Asociación Profesional de Técnicos Tributarios de Cataluña y Baleares (APTTCB) para crear bases de la colaboración entre ambos colectivos.

17 DE MAYO. Consulado de Mar

El Decanato de los Registradores mantuvo un encuentro institucional con el Cónsul del Mar para crear futuras colaboraciones en materia de mediación. Al encuentro **asistieron el decano, Vicente J. García-Hinojal, y la directora del Servicio de Mediación y Conciliación, María García-Valdecasas.**

19 DE ABRIL, 10 DE MAYO Y 7 DE JUNIO

Direcció General de Patrimoni

El Decanato de los Registradores ha mantenido diversas reuniones con la Dirección General del Patrimonio de la Generalitat de Catalunya, para poner en común los criterios sobre la inscripción a los Registros de la Propiedad de las Estaciones de las ITV. H**an asistido el decano, Vicente J. García-Hinojal López, la directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales del Decanato, Marta Gómez, y la vocal de Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, Esther Sais.**

18 DE MAYO

L**a directora del SERC, María Tenza, junto con la directora de Responsabilidad Social Corporativa y Relaciones Institucionales del Decanato, Marta Gómez,y la delegada Provincial de Lleida, Carmen Rosich,** se reunieron con el decano de la Facultad de Derecho de la Universidad de Lleida para hablar de la creación de una cátedra registral.

MAYO-JUNIO

Máster en Derecho Inmobiliario. Aspectos Registrales. ICAB

Los Registradores de Cataluña imparten clases sobre aspectos registrales a los alumnos del Máster en Derecho Inmobiliario organizado por el ICAB 2022-2023 y el Servicio de Estudios Registrales de Cataluña, bajo la coordinación d**e Antonio J Muñoz Navarro.**

14 DE JUNIO

Academia de Opositores

El registrador de la Propiedad de Sant Feliu de Llobregat nº 2, **Álvaro Campo**, dio una clase presencial para los opositores de la Academia, donde les habló de las prohibiciones de disponer desde un punto de vista práctico, y donde analizó la doctrina de la DGSJyFP al respecto (con algún breve comentario también de la doctrina de la DGDyEJC).

15 DE JUNIO. Jornada sobre Propiedad Horizontal y renovación energética de los Edificios

La registradora de la Propiedad de Sant Celoni, **Paloma Torres**, participó en la jornada sobre Propiedad horizontal y renovación energética de los edificios: el problema de la financiación. Se desarrolló en la Facultad de Derecho de la Universidad de Barcelona.

20 DE JUNIO

Presentación del Libro "Evolución institucional de los sistemas de transmisión onerosa", de Fernando P. Méndez González. En el acto de presentación intervinieron: la decana del CORPME, **Dña. Maria Emilia Adán García, el presidente del Consejo de Redacción de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, D. Javier Gómez Gálligo, el Magistrado de la Sala 1ª del Tribunal Supremo, D. Juan María Díaz Fraile y el autor del libro, D. Fernando P. Méndez González.** El acto fue clausurado por la directora general de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Dña. Sofía Puente Santiago. P**or parte del Decanato de los Registradores de Cataluña asistieron el decano, Vicente J. García-Hinojal, y la directora del SERC, María Tenza.**

El autor analizó la evolución jurídica e institucional de las transmisiones de derechos de crédito, así como de bienes muebles e inmuebles a título oneroso, para concluir que el factor determinante de dicha evolución es el tránsito desde una economía de subsistencia a una de mercado, caracterizada por un denso flujo contractual entre personas que no se conocen entre sí.

16 DE JUNIO

Fiesta Patronal San Juan Evangelista

El Decanato de los Registradores de Cataluña y el Colegio Notarial de Cataluña celebraron su Patrón, San Juan Evangelista, acompañados de relevantes autoridades del ámbito jurídico. Como cada año, se ofició una misa en la Iglesia de Betlem y posteriormente tuvo lugar la tradicional cena en el Real Club de Polo de Barcelona, con música y baile a continuación.







REVISTA DE PRENSA

4 DE MAYO Jubilados y pensionistas se cuelan en el primer debate electoral de Barcelona para el 28-M.

https://www.elconfidencial.com/espana/cataluna/2023-05-04/jubilados-y-pensionistas-se-cuelan-en-el-primer-debate-electoral-de-barcelona-para-el-28-m_3622480/

El Confidencial
EL DIARIO DE LOS LECTORES INFLUYENTES

Registradores
DE CATALUÑA

