

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



Nº 223

JULIO-AGOSTO 2023

**Decanato Autonómico de los Registradores de la
Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de Ca-
taluña.**

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 respon-
sabiliza 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 ÁVILA NAVARRO

ANTONIO GINER GARGALLO

FERNANDO DE LA PUENTE ALFARO

ANTONIO CUMELLA DE GAMINDE

JUAN MARIA DÍAZ FRAILE

LUIS A. SUÁREZ ARIAS

TERESA BEATRIZ SÁNCHEZ HERNÁNDEZ

MARÍA ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

LUZ SUNYER DE LA PUENTE

DIRECTORES HONORARIOS

D. JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA

D. PEDRO ÁVILA NAVARRO

D. FCO. JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO

D. JOAQUÍN MARÍA LARRONDO LIZARRAGA

D^a MERCEDES TORMO SANTONJA

D. ANTONIO GINER GARGALLO

D. JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ

D. RAFAEL ARNAIZ RAMOS

D. ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO

Núm. 223

JULIO-AGOSTO 2023



I.

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

LUZ SUNYER DE LA PUENTE

- I.1. RESOLUCIÓN JUS/2744/2023, de 19 de julio**, relativa al recurso interpuesto por M. S. R. y E. B. S. contra la nota de calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Granollers núm.3 que suspende la inscripción de una escritura de manifestación y aceptación de herencia y entrega de legados. (DOGC 31/07/2023) 2
- I.1. RESOLUCIÓ JUS/2744/2023, de 19 de juliol**, relativa al recurs interposat per M. S. R. i E. B. S. contra la nota de qualificació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Granollers núm. 3 que suspèn la inscripció d'una escriptura de manifestació i acceptació d'herència i entrega de llegats. (DOGC 31/07/2023) 2
- I.2. RESOLUCIÓN JUS/2767/2023, de 17 de julio**, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por M. A. S. Ll. contra la calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 4 de Manresa que suspende la inscripción de la elevación a público de un documento privado de derecho de usufructo porque consta inscrito un usufructo sobre la misma finca. (DOGC 31/07/2023) 3
- I.2. RESOLUCIÓ JUS/2767/2023, de 17 de juliol**, dictada en el recurs governatiu interposat per M. A. S. Ll. contra la qualificació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 4 de Manresa que suspèn la inscripció de l'elevació a públic d'un document privat de dret d'usdefruit perquè consta inscrit un usdefruit sobre la mateixa finca. (DOGC 31/07/2023) 4
- I.3. RESOLUCIÓN JUS/2930/2023, de 8 de agosto**, relativa al recurso interpuesto por el notario de Barcelona Lluís Jou i Mirabent contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 14 que suspende la inscripción de una escritura de obras nuevas, medianería horizontal y constitución de servidumbre. (DOGC 17/08/2023) 4
- I.3. RESOLUCIÓ JUS/2930/2023, de 8 d'agost**, relativa al recurs interposat pel notari de Barcelona Lluís Jou i Mirabent contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 14 que suspèn la inscripció d'una escriptura d'obres noves, mitgeria horitzontal i constitució de servitud. (DOGC 17/08/2023) 6

II.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA	
A.	BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ	
II.A.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	9
	Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.	
II.A.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	10
	Registro de Liria. RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: PREVIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL.	
II.A.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	10
	Registro de Bilbao nº 3. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES: LÍMITES EX ART. 100 RH.	
II.A.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	11
	Registro de Torrelavega nº 2. PARCELACIÓN URBANÍSTICA: SERVIDUMBRE PERPETUA DE USO EXCLUSIVO DE PORCIÓN DE FINCA.	
II.A.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	13
	Registro de Madrid nº 53. TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE: TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE.	
II.A.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	14
	Registro de Valladolid nº 5. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: LÍMITE DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA.	
II.A.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	15
	Registro de Jerez de los Caballeros. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.	
II.A.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	16
	Registro de Vigo nº 1. PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	

II.A.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	17
	Registro de Chiva nº 2. PROHIBICIONES DE DISPONER: PRINCIPIO DE PRIORIDAD.	
II.A.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	17
	Registro de Collado Villalba. SOCIEDAD CON CIF REVOCADO: EFECTOS.	
II.A.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	18
	Registro de Jijona. OBRA NUEVA: REQUISITOS.	
II.A.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	19
	Registro de Castrojeriz-Villadiego. BIENES DE ENTIDADES LOCALES: COMPETENCIA Y ACTUACIÓN DEL ALCALDE.	
II.A.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).	20
	Registro de Moralarzal. HERENCIA: PLAZO DE ACTUACIÓN DEL CONTADOR PARTIDOR.	
II.A.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).	21
	Registro de Iznalloz. EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.A.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).	21
	Registro de Arona. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001 EN LOS PODERES OTORGADOS POR UNA SOCIEDAD Y QUE NO ESTÉN INSCRITOS EN EL REGISTRO MERCANTIL.	
II.A.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).	22
	Registro de Marbella nº 3. DOCUMENTOS EXTRANJEROS: EJECUCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES EXTRANJERAS.	
II.A.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).	23
	Registro de San Cristóbal de La Laguna nº 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife. DERECHO DE VUELO: REQUISITOS.	

II.A.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).	24
	Registro de Bilbao nº 3. HIPOTECA: GARANTÍA DE LOS INTERESES.	
II.A.19.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).	25
	Registro de Tarragona nº 1. DOCUMENTOS JUDICIALES: SENTENCIAS DICTADAS EN REBELDÍA.	
II.A.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).	25
	Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 5. RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.	
II.A.21.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).	26
	Registro de Marbella nº 3. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN. REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO.	
II.A.22.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).	27
	Registro de Jaén nº 3. BIENES PRIVATIVOS: PACTO DE ATRIBUCIÓN DE PRIVATIVIDAD.	
II.A.23.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).	28
	Registro de Pola de Siero. CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.	
II.A.24.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).	29
	Registro de Adra. PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.A.25.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).	30
	Registro de Valencia nº 3. TITULAR REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN.	
II.A.26.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).	31
	Registro de Fuenlabrada nº 3. OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS.	
II.A.27.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).	33

	Registro de Llerena.	
	PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DOMINIO PÚBLICO.	
II.A.28.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).	33
	Registro de Eibar.	
	CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS PARA LA REINSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRASNMITENTE EN UN CASO DE CESIÓN A CAMBIO DE ALIMENTOS.	
II.A.29.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).	35
	Registro de Valencia nº 3.	
	BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: PARTICIÓN DE HERENCIA DEL CÓNYUGE TITULAR.	
II.A.30.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).	36
	Registro de Tías.	
	PROCEDIMIENTO DE VENTA EXTRAJUDICIAL: APODERAMIENTO AL ACREEDOR PARA LA VENTA.	
II.A.31.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	36
	Registro de Baza.	
	URBANISMO: CANCELACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES EN CASOS DE ANULACIÓN DE UNA REPARCELACIÓN.	
II.A.32.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	39
	Registro de Cieza nº 3.	
	PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.A.33.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	40
	Registro de Baza.	
	PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.A.34.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	41
	Registro de Águilas.	
	INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: UTILIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH PARA DESPEJAR LAS DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.A.35.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	42
	Registro de Hellín.	

	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.	
II.A.36.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	43
	Registro de Madrid nº 29.	
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO PREVIO.	
II.A.37.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	44
	Registro de Barcelona nº 20.	
	HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN.	
II.A.38.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	45
	Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.	
	RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: REQUISITOS.	
II.A.39.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	45
	Registro de Sigüenza.	
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: FINCAS ADJUDICADAS EN PROYECTO DE REPARCELACIÓN.	
II.A.40.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	47
	Registro de Mancha Real.	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: SITUACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE HECHO.	
II.A.41.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	48
	Registro de Ávila nº 2.	
	REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001 EN LOS PODERES OTORGADOS POR UNA SOCIEDAD Y QUE NO ESTÉN INSCRITOS EN EL REGISTRO MERCANTIL.	
II.A.42.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	48
	Registro de Málaga nº 3.	
	HIPOTECA: EN GARANTÍA DE UN CONTRATO DE FINANCIACIÓN QUE INCLUYE VARIAS OBLIGACIONES.	
II.A.43.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	50
	Registro de Málaga nº 3.	
	HIPOTECA: EN GARANTÍA DE UN CONTRATO DE FINANCIACIÓN QUE INCLUYE VARIAS OBLIGACIONES.	
II.A.44.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	52

	Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife. PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.A.45.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	53
	Registro de El Vendrell nº 3. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: PROCEDIMIENTO DIRIGIDO CONTRA PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.	
II.A.46.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).	54
	Registro de Madrid nº 24. DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR ATRIBUIDO EN CONVENIO DE SEPARACIÓN O DIVORCIO: REQUISITOS.	
II.A.47.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).	56
	Registro de La Almunia de Doña Godina. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CASOS EN LOS QUE NO HAY BASE GRÁFICA CATASTRAL.	
II.A.48.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).	56
	Registro de El Vendrell nº 1. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: SUPERFICIE PREVIAMENTE INMATRICULADA.	
II.A.49.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).	56
	Registro de Baena. PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.A.50.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).	58
	Registro de Santa María de Guía de Gran Canaria. PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.A.51.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).	58
	Registro de Totana. PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.A.52.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).	59
	Registro de Jaén nº 3. BIENES PRIVATIVOS: PACTO DE ATRIBUCIÓN DE PRIVATIVIDAD.	

II.A.53.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).	60
	Registro de Gijón nº 2. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TÍTULO OTORGADO POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.	
II.A.54.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).	61
	Registro de La Almunia de Doña Godina. URBANISMO: CONDICIONES DE LA LICENCIA.	
II.A.55.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).	62
	Registro de Oliva. AGREGACIÓN: REQUISITOS.	
II.A.56.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).	63
	Registro de Nules nº 3. PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.A.57.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	63
	Registro de Madrid nº 17. JUICIO VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE LA CALIFICACIÓN: NO CABE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA DEMANDA.	
II.A.58.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	65
	Registro de Ocaña. ASIENTO DE PRESENTACIÓN: CASOS EN QUE PROCEDE DENEGARLO.	
II.A.59.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	65
	Registro de Adeje. ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO: REQUISITOS.	
II.A.60.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	68
	Registro de Tui. PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
II.A.61.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	69
	Registro de Santa Coloma de Farners. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.	
II.A.62.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2023. (BOE DE	

	28 DE JULIO DE 2023).	70
	Registro de Villajoyosa nº 1. INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.	
II.A.63.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	71
	Registro de Cullera. RESERVA LINEAL: POSIBILIDAD DE CEDER LOS DERECHOS DEL RESERVATARIO.	
II.A.64.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	73
	Registro de Fuenlabrada nº 2. HIPOTECA: GARANTÍA DE COSTAS Y GASTOS.	
II.A.65.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	74
	Registro de Málaga nº 1. HIPOTECA: CLARIDAD EXIGIBLE A LA ESCRITURA DE CANCELACIÓN.	
II.A.66.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	75
	Registro de Cáceres nº 2. RECTIFICACIÓN DE CABIDA: REQUISITOS.	
II.A.67.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	76
	Registro de Sanlúcar la Mayor nº 1. PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.	
B.	PEDRO ÁVILA NAVARRO	
II.B.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	77
	VÍAS PECUARIAS: EXTENSIÓN DE NOTA MARGINAL DE COLINDANCIA, SIN INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE	
II.B.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	77
	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EJECUCIÓN: ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR EN MENOS DEL 50 % DEL VALOR DE TASACIÓN	
II.B.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	78
	DOCUMENTO JUDICIAL: NUEVA DOCTRINA SOBRE DEMANDA A HERENCIA YACENTE, Y EXCEPCIÓN TRANSITORIA	
II.B.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE	

	10 DE JULIO DE 2023).	78
	RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD REQUIERE LA PREVIA EN EL REGISTRO CIVIL	
II.B.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	78
	HERENCIA: AUTENTICIDAD DE LA RENUNCIA RESULTANTE DE UNA SENTENCIA JUDICIAL	
	HERENCIA: EFICACIA DE LA PARTICIÓN PRACTICADA POR PARTIDOR EN PROCEDIMIENTO JUDICIAL	
	CALIFICACIÓN REGISTRAL: NO PUEDE EL REGISTRADOR ENTRAR EN EL FONDO DE UNA RESOLUCIÓN JUDICIAL	
II.B.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	79
	SERVIDUMBRE: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA QUE AGOTA TODAS LAS FACULTADES DEL DOMINIO	
II.B.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	80
	SEPARACIÓN Y DIVORCIO: INSCRIPCIÓN DEL ACUERDO TRANSACCIONAL CON CONTENIDO DE CONVENIO REGULADOR	
II.B.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	80
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL LÍMITE DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA	
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: INDEPENDENCIA DE LAS GARANTÍAS POR CAPITAL, INTERESES Y COSTAS	
II.B.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	81
	INMATRICULACIÓN: NO PUEDE PRACTICARSE CON DOCUMENTACIÓN REVELADORA DE QUE HA SIDO ELABORADA A ESE SOLO EFECTO	
II.B.10.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	81
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH	
II.B.11.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	82
	PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA NO CIERRA EL REGISTRO A ACTOS DE PRESENTACIÓN ANTERIOR	
II.B.12.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	82
	REGISTRO DE LA PROPIEDAD: CIERRE POR REVOCACIÓN DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL	

II.B.13.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	82
	OBRA NUEVA: INDEPENDENCIA DE LA DECLARADA RESPECTO A LA EXISTENTE EN FINCA COLINDANTE	
II.B.14.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	83
	BIENES PÚBLICOS: INEXISTENCIA DE CONFLICTO DE INTERESES DEL ALCALDE PEDÁNEO	
	BIENES PÚBLICOS: JUSTIFICACIÓN POR EL AYUNTAMIENTO DE LA UTILIDAD DE UNA PERMUTA	
	DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: PARA LA NUEVA DESCRIPCIÓN DE FINCA REDUCIDA POR EXPROPIACIÓN NO ES NECESARIA LA INSCRIPCIÓN DE ÉSTA	
	EXPROPIACIÓN FORZOSA: PARA LA NUEVA DESCRIPCIÓN DE FINCA REDUCIDA POR EXPROPIACIÓN NO ES NECESARIA LA INSCRIPCIÓN DE ÉSTA	
II.B.15.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).	84
	HERENCIA: ALBACEA: NO PUEDE OBTENERSE PRÓRROGA DEL ALBACEAZGO DESPUÉS DE VENCIDO EL PLAZO	
II.B.16.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).	84
	INMATRICULACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 203 LH	
II.B.17.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).	85
	REPRESENTACIÓN: DEBE JUSTIFICARSE LA DE QUIEN OTORGA UN PODER NO INSCRITO EN NOMBRE DE UNA SOCIEDAD	
II.B.18.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).	85
	EXTRANJEROS: LA EJECUCIÓN DE RESOLUCIÓN DE TRIBUNAL EXTRANJERO CORRESPONDE A TRIBUNALES ESPAÑOLES	
II.B.19.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).	85
	PROPIEDAD HORIZONTAL: EL DERECHO DE VUELO PUEDE CONFIGURARSE ESTATUTARIAMENTE COMO EXCLUSIVO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: LA CONFIGURACIÓN EXACTA DEL DERECHO DE VUELO ESTÁ SUJETA A LA REGLA DE UNANIMIDAD	
II.B.20.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).	86
	HIPOTECA: MODIFICACIONES POSTERIORES: CAMBIO DE INTERÉS	

	VARIABLE A FIJO SIN CAMBIAR LA CIFRA DE RESPONSABILIDAD	
II.B.21.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).	86
	RECURSO GUBERNATIVO: EL REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR DEFECTOS DEBE ADVERTIR DE LA PRESUNCIÓN DE DESISTIMIENTO	
	DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA	
II.B.22.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).	87
	RECURSO GUBERNATIVO: SOLO PROCEDE CONTRA LA NOTA DE SUSPENSIÓN O DENEGACIÓN, NO CUANDO SE PRACTICA EL ASIENTO	
II.B.23.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).	88
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE UN DEPARTAMENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL SIN PREVIA INSCRIPCIÓN DEL RÉGIMEN	
	PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE UN DEPARTAMENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL SIN PREVIA INSCRIPCIÓN DEL RÉGIMEN	
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL	
	DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL	
	CALIFICACIÓN REGISTRAL: PUEDE SUSPENDERSE POR FALTA DE JUSTIFICACIÓN DE LOS IMPUESTOS DEVENGADOS	
	IMPUESTOS: JUSTIFICACIÓN DEL DE «PLUS VALÍA» EN ADQUISICIÓN POR USUCAPIÓN	
II.B.24.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).	88
	BIENES GANANCIALES: INSCRIPCIÓN COMO PRIVATIVOS LOS BIENES DECLARADOS COMO TALES POR LOS CÓNYUGES	
II.B.25.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).	89
	SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LA TRANSMISIÓN DE BIENES PRIVATIVOS ENTRE CÓNYUGES DEBE HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA	
	VIVIENDA FAMILIAR: LA ADJUDICACIÓN EN SEPARACIÓN O DIVORCIO ES INSCRIBIBLE SIN ESCRITURA PÚBLICA	
II.B.26.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).	89
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR EN MENOS DEL 50 % DEL VALOR DE TASACIÓN	
II.B.27.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE	

	17 DE JULIO DE 2023).	89
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH	
II.B.28.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).	90
	TITULAR REGISTRAL: COINCIDENCIA CON EL COMPARECIENTE EN LA ESCRITURA A TRAVÉS DEL JUICIO NOTARIAL DE IDENTIDAD DERECHO NOTARIAL: COINCIDENCIA DEL TITULAR REGISTRAL CON EL COMPARECIENTE A TRAVÉS DEL JUICIO NOTARIAL DE IDENTIDAD	
II.B.29.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).	90
	OBRA NUEVA: ACREDITACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD POR CERTIFICACIÓN CATASTRAL NO COINCIDENTE EN DESCRIPCIÓN	
II.B.30.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).	91
	GEORREFERENCIACIÓN: PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH Y COLISIÓN CON DOMINIO PÚBLICO	
II.B.31.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).	92
	CESIÓN POR RENTA VITALICIA: RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO EQUIPARABLE A LA DEL ART. 1504 C.C.	
II.B.32.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).	92
	BIENES GANANCIALES: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LEGITIMARIOS EN EL INVENTARIO COMO PRIVATIVOS DE GANANCIALES POR CONFESIÓN HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LEGITIMARIOS EN EL INVENTARIO COMO PRIVATIVOS DE GANANCIALES POR CONFESIÓN	
II.B.33.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).	93
	HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO ES POSIBLE EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE VENTA POR EL ACREEDOR SIN ESTAR APODERADO PARA ELLO	
II.B.34.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	93
	DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA RESOLUCIÓN EN PROCEDIMIENTO NO SEGUIDO CONTRA EL TITULAR REGISTRAL	
II.B.35.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	93
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH	

II.B.36.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	94
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH	
II.B.37.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	94
	INMATRICULACIÓN: LAS DUDAS SOBRE SI LA FINCA ESTÁ INSCRITA PUEDEN RESOLVERSE POR EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
II.B.38.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	95
	RECURSO GUBERNATIVO: ESTIMACIÓN DEL RECURSO SIN DISPONER LA INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NECESARIO CONSENTIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL	
II.B.39.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	95
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL	
II.B.40.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	96
	HIPOTECA: HIPOTECA CAMBIARIA: PUEDE CANCELARSE POR EL CERTIFICADO DEL BANCO TENEDOR DEL ART. 45 L. 19/1985	
II.B.41.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	96
	RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NEGATIVA A LA RECTIFICACIÓN DE UNA INSCRIPCIÓN AMPARADA POR LICENCIA DE SEGREGACIÓN DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NEGATIVA A LA RECTIFICACIÓN DE UNA INSCRIPCIÓN AMPARADA POR LICENCIA DE SEGREGACIÓN RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EL PROCEDIMIENTO CATASTRAL DE SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS NO PUEDE INSCRIBIRSE SIN MÁS EN EL REGISTRO	
II.B.42.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	96
	URBANISMO: ENAJENACIÓN DE FINCA POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN RATIFICADA POR LA TITULAR REGISTRAL	
II.B.43.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	97
	PROPIEDAD HORIZONTAL: RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE HECHO	

II.B.44.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	98
	REPRESENTACIÓN: DEBE JUSTIFICARSE LA DE QUIEN OTORGA UN PODER NO INSCRITO EN NOMBRE DE UNA SOCIEDAD	
II.B.45.	RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	98
	HIPOTECA: HIPOTECA DE MÁXIMO EN GARANTÍA DE VARIAS OBLIGACIONES CON CAUSA COMÚN	
II.B.46.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	99
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
II.B.47.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	99
	DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA DISPOSICIÓN IMPUESTA A PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL	
II.B.48.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).	100
	SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ATRIBUCIÓN DE USO Y ADJUDICACIÓN EN PROPIEDAD DE LA VIVIENDA FAMILIAR	
II.B.49.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).	100
	INMATRICULACIÓN: NECESIDAD DE REPRESENTACIÓN GRÁFICA Y COORDENADAS	
II.B.50.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).	100
	INMATRICULACIÓN: DUDAS FUNDADAS SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA CON OTRA YA INMATRICULADA	
II.B.51.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).	101
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH	
II.B.52.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).	101
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH	
II.B.53.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).	102
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS Y NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	

II.B.54.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).	102
	BIENES GANANCIALES: INSCRIPCIÓN COMO PRIVATIVOS LOS BIENES DECLARADOS COMO TALES POR LOS CÓNYUGES	
II.B.55.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).	103
	PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANSMISIÓN OTORGADA POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL	
II.B.56.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).	103
	OBRA NUEVA: LICENCIA DE OBRAS EN PRECARIO Y EXTENSIÓN DE LA PRECARIEDAD	
II.B.57.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).	103
	AGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN: LÍMITES CUANTITATIVOS DEL ART. 48 RH	
II.B.58.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).	104
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH	
II.B.59.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	104
	RECURSO JUDICIAL: LA PREVISIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL ART. 328 LH SE REFIERE AL JUICIO DECLARATIVO ENTRE LAS PARTES	
II.B.60.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	105
	URBANISMO: ACCESO AL REGISTRO DEL DECRETO MUNICIPAL DE SUSPENSIÓN DE OBRAS SIN LICENCIA	
II.B.61.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	105
	ANOTACIÓN PREVENTIVA POR CRÉDITO REFACCIONARIO: CONCEPTO Y PLAZO PARA SOLICITARLA	
II.B.62.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	106
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
II.B.63.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	107
	IMPUESTOS: EN LAS HERENCIAS DEBE ACREDITARSE LA PRESENTACIÓN EN LA OFICINA LIQUIDADORA COMPETENTE IMPUESTOS: DEBE JUSTIFICARSE EL DEVENGADO POR EL	

	DOCUMENTO DE ELEVACIÓN A PÚBLICO Y NO POR EL PRIVADO	
II.B.64.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	107
	INMATRICULACIÓN: ACREDITACIÓN DEL TÍTULO PREVIO POR ACTA DE NOTORIEDAD	
II.B.65.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	108
	HERENCIA: NO ES NECESARIA LA INTERVENCIÓN DEL HEREDERO QUE CEDIÓ SU DERECHO HEREDITARIO	
	HERENCIA: NO ES NECESARIA LA INTERVENCIÓN DEL RESERVATARIO QUE CEDIÓ SU DERECHO	
	HERENCIA: EL RESERVATARIO PUEDE CEDER SU DERECHO EN LA FASE DE PENDENCIA DE LA RESERVA	
II.B.66.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	108
	HIPOTECA: MODIFICACIONES POSTERIORES: INTERPRETACIÓN DE LA DESAPARICIÓN DE CONCEPTOS GARANTIZADOS	
II.B.67.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	109
	HIPOTECA: CANCELACIÓN: FALTA DE CORRESPONDENCIA ENTRE LA CANCELACIÓN Y LA INSCRIPCIÓN	
II.B.68.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	109
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	
II.B.69.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	110
	GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH	

III.**RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL**

PEDRO ÁVILA NAVARRO

III.1.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).	112
	SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: PUEDE REDUCIRSE POR DEBAJO DE 3.000 EUROS	
III.2.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).	112
	REGISTRO DE BIENES MUEBLES: CANCELACIÓN DE RESERVA DE DOMINIO	

III.3.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).	112
	SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: NO ES NECESARIO EXPRESAR EL RÉGIMEN MATRIMONIAL DE LOS SOCIOS	
	SOCIEDAD LIMITADA: OBJETO SOCIAL: VALORACIÓN DE LA CLÁUSULA DE EXCLUSIÓN DE ACTIVIDADES ESPECIALES	
III.4.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).	113
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN PRESENTARSE SIN QUE CONSTE APROBACIÓN POR LA JUNTA	
	SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN PRESENTARSE SIN LA APLICACIÓN DEL RESULTADO	
III.5.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).	114
	SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: PAGO A ACREEDORES DEDUCIDO DEL BALANCE Y DE LA ESCRITURA	
III.6.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).	114
	SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE CON RESERVA DE DENOMINACIÓN CADUCADA	
III.7.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	114
	SOCIEDAD LIMITADA: ACUERDOS SOCIALES: LAS OMISIONES EN LA CERTIFICACIÓN PUEDEN SUBSANARSE EN LA ESCRITURA	
III.8.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	115
	SOCIEDAD LIMITADA: CONVOCATORIA DE LA JUNTA: CORRECTA COMUNICACIÓN INDIVIDUAL Y ESCRITA	
	SOCIEDAD LIMITADA: CONVOCATORIA DE LA JUNTA: CÓMPUTO DEL PLAZO DE ANTELACIÓN EN CONVOCATORIAS INDIVIDUALES	
III.9.	RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).	115
	SOCIEDAD ANÓNIMA: SOCIEDAD ANÓNIMA DEPORTIVA: NO ESTÁ OBLIGADA A AUDITAR LAS CUENTAS ANUALES	

IV.**ACTUALIDAD PARLAMENTARIA**

MARÍA ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

NO HAY ACTIVIDAD PARLAMENTARIA, RECOGEMOS LAS REFERENCIAS DEL CONSEJO DE MINISTROS EN FUNCIONES.....118

V.**NOVEDADES LEGISLATIVAS**

V.1.	LEY 11/2023, DE 8 DE MAYO, DE TRASPOSICIÓN DE DIRECTIVAS
-------------	---

	DE LA UNIÓN EUROPEA EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD DE DETERMINADOS PRODUCTOS Y SERVICIOS, MIGRACIÓN DE PERSONAS ALTAMENTE CUALIFICADAS, TRIBUTARIA Y DIGITALIZACIÓN DE ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRALES; Y POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 12/2011, DE 27 DE MAYO, SOBRE RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS NUCLEARES O PRODUCIDOS POR MATERIALES RADIATIVOS. (BOE 09/05/2023)	130
V.2.	REAL DECRETO 609/2023, DE 11 DE JULIO , POR EL QUE SE CREA EL REGISTRO CENTRAL DE TITULARIDADES REALES Y SE APRUEBA SU REGLAMENTO. (BOE 12/07/2023)	130
V.3.	REAL DECRETO 665/2023, DE 18 DE JULIO , POR EL QUE SE MODIFICA EL REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, APROBADO POR REAL DECRETO 849/1986, DE 11 DE ABRIL; EL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL AGUA, APROBADO POR REAL DECRETO 927/1988, DE 29 DE JULIO; Y EL REAL DECRETO 9/2005, DE 14 DE ENERO, POR EL QUE SE ESTABLECE LA RELACIÓN DE ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES DEL SUELO Y LOS CRITERIOS Y ESTÁNDARES PARA LA DECLARACIÓN DE SUELOS CONTAMINADOS. (BOE 31/08/2023) ..	130
V.4.	RESOLUCIÓN DE 7 DE JULIO DE 2023 , DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA, POR LA QUE SE APRUEBA EL CALENDARIO DE IMPLANTACIÓN PREVISTO EN LA DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA DE LA LEY 11/2023, DE 8 DE MAYO, DE TRASPOSICIÓN DE DIRECTIVAS DE LA UNIÓN EUROPEA EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD DE DETERMINADOS PRODUCTOS Y SERVICIOS, MIGRACIÓN DE PERSONAS ALTAMENTE CUALIFICADAS, TRIBUTARIA Y DIGITALIZACIÓN DE ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRALES; Y POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 12/2011, DE 27 DE MAYO, SOBRE RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS NUCLEARES O PRODUCIDOS POR MATERIALES RADIATIVOS. (BOE 15/08/2023)	130

VI.

COLABORACIONES

VI.	TRIBUNAL SUPREMO VERSUS DIRECCIÓN GENERAL: ALGUNAS RESOLUCIONES DE INTERÉS.	132
	FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO. Registrador de la propiedad y mercantil adscrito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Presidente de la Revista Crítica de Derecho inmobiliario.	

I.

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

Luz Sunyer de la Puente

I.1. RESOLUCIÓN JUS/2744/2023, de 19 de julio, relativa al recurso interpuesto por M. S. R. y E. B. S. contra la nota de calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Granollers núm.3 que suspende la inscripción de una escritura de manifestación y aceptación de herencia y entrega de legados. (DOGC 31/07/2023)

RESOLUCIÓN JUS/2744/2023, de 19 JULIO que resuelve el recurso planteado contra la calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Granollers núm 3 sobre la calificación de una cláusula testamentaria relativa al usufructo universal de la herencia a favor de la esposa.

De la herencia presentada resulta, en la cláusula tercera, que el causante atribuye el usufructo universal de su herencia a su mujer. De las cláusulas cuarta, quinta, sexta y octava resultan, en cambio, una serie de legados en pleno dominio a favor de sus hijas y nietos. En la escritura de aceptación de herencia sólo comparece la madre y una hija que aceptan la herencia entregándose a la madre el usufructo de los bienes legados y a la hija aceptante la nuda propiedad de los mismos. Ante el requerimiento que se le hace a la otra hija heredera para que acepte o repudie, comparece aceptando la herencia y señalando que los legados ya tomarían posesión ante un notario de su confianza, sin que de esta aceptación resultara nada que confirme que acepta la interpretación dada por su madre y hermana en el sentido de que el usufructo se extiende sobre los bienes legados. En otro documento posterior, esta hija se atribuye los bienes legados en pleno dominio.

El problema de fondo radica en que, a juicio del registrador, las cláusulas que contiene el testamento son contradictorias en lo relativo al usufructo del cónyuge supérstite, cuestión que o bien resuelven las herederas de común acuerdo sobre la base del artículo 464.6 CCC o, en su defecto, el órgano judicial competente.

El centro directivo recuerda sus **resoluciones JUS /2666/2016, 21 noviembre, JUS /3256/2022 19 octubre y JUS /832/2021 23 marzo** y recuerda que la interpretación de la voluntad del testador hay que buscarla a partir del contexto del mismo testamento, siendo este instrumento único para recibirla en el ámbito registral. Asimismo, en la interpretación del testamento se ha de buscar siempre la eficacia de las cláusulas testamentarias.

Por ello, tomando en consideración la tradición jurídica catalana y los principios que inspiran la misma; en concreto, acudiendo a la regulación del usufructo a favor del cónyuge viudo que concurre con hijos del causante en la sucesión *ab intestato* donde se permite que no se extienda a los legados ordenados en codicilo- art 442-4.1, 442-5.3 CCC, la DGDEJ considera que es perfectamente plausible interpretar las cláusulas del testamento objeto de la revisión en el sentido que el usufructo legado al cónyuge viudo no se extiende a los bienes objeto de legado a las hijas, toda vez que en éstos últimos el causante utilizó expresión de legar “ el pleno dominio”.

I.1. RESOLUCIÓ JUS/2744/2023, de 19 de juliol, relativa al recurs interposat per M. S. R. i E. B. S. contra la nota de qualificació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Granollers núm. 3 que suspèn la inscripció d'una escritura de manifestació i acceptació d'herència i en-

trega de llegats. (DOGC 31/07/2023)

RESOLUCIÓ JUS/2744/2023, de 19 JULIOL que resol el recurs plantejat contra la qualificació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Granollers núm. 3 sobre la qualificació d'una clàusula testamentària relativa a l'usdefruit universal de l'herència a favor de l'esposa.

De l'herència presentada resulta, en la clàusula tercera, que el causant atribueix l'usdefruit universal de la seva herència a la seva dona. De les clàusules quarta, cinquena, sisena i vuitena resulten, en canvi, una sèrie de llegats en ple domini a favor de les seves filles i nets. En l'escriptura d'acceptació d'herència només compareix la mare i una filla que accepten l'herència lliurant-se a la mare l'usdefruit dels béns llegats i a la filla acceptant la nova propietat d'aquests béns. Davant el requeriment que se li fa a l'altra filla hereva perquè accepti o repudii, compareix acceptant l'herència i assenyalant que els llegats ja prendria possessió davant un notari de la seva confiança, sense que d'aquesta acceptació resultés res que confirmi que accepta la interpretació donada per la seva mare i germana en el sentit que l'usdefruit s'estén sobre els béns llegats. En un altre document posterior, aquesta filla s'atribueix els béns llegats en ple domini.

El problema de fons radica en el fet que, segons el parer del registrador, les clàusules que conté el testament són contradictòries quant a l'usdefruit del cònjuge supervivent, qüestió que o bé resolen les hereves de comú acord sobre la base de l'article 464.6 CCC o, en defecte d'això, l'òrgan judicial competent.

El centre directiu recorda les seves **resolucions JUS /2666/2016, 21 novembre, JUS /3256/2022 19 octubre i JUS /832/2021 23 març** i recorda que la interpretació de la voluntat del testador cal buscar-la a partir del context del mateix testament, sent aquest instrument únic per a rebre-la en l'àmbit registral. Així mateix, en la interpretació del testament s'ha de buscar sempre l'eficàcia de les clàusules testamentàries.

Per això, prenent en consideració la tradició jurídica catalana i els principis que la inspiren; en concret, acudint a la regulació de l'usdefruit a favor del cònjuge vidu que concorre amb fills del causant en la successió abintestat on es permet que no s'estengui als llegats ordenats en codicil- art 442-4.1, 442-5.3 CCC, la DGDEJM considera que és perfectament plausible interpretar les clàusules del testament objecte de la revisió en el sentit que l'usdefruit llegat al cònjuge vidu no s'estén als béns objecte de llegat a les filles, atès que en aquests últims el causant va utilitzar expressió de llegar "el ple domini".

I.2. RESOLUCIÓN JUS/2767/2023, de 17 de julio, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por M. A. S. LI. contra la calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 4 de Manresa que suspende la inscripción de la elevación a público de un documento privado de derecho de usufructo porque consta inscrito un usufructo sobre la misma finca. (DOGC 31/07/2023)

RESOLUCIÓN JUS 2767/2023 de 17 julio resuelve el recurso interpuesto

contra la calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 4 de Manresa relativo a la inscripción de una elevación a público de un documento privado de constitución de un derecho de usufructo cuando sobre la finca sobre la que se pretende la inscripción ya existe inscrito otro derecho de usufructo a favor de un tercero. El Centro Directivo aplicando el principio registral de prioridad contemplado en el **art. 17 LH** y que determina la preferencia del derecho que accede al registro frente al que no ha accedido, aunque este último título sea de fecha anterior desestima el recurso planteado.

I.2. RESOLUCIÓN JUS/2767/2023, de 17 de juliol, dictada en el recurs governatiu interposat per M. A. S. Ll. contra la qualificació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 4 de Manresa que suspèn la inscripció de l'elevació a públic d'un document privat de dret d'usdefruit perquè consta inscrit un usdefruit sobre la mateixa finca. (DOGC 31/07/2023)

RESOLUCIÓN JUS 2767/2023 de 17 juliol resol el recurs interposat contra la qualificació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat núm. 4 de Manresa relatiu a la inscripció d'una elevació a públic d'un document privat de constitució d'un dret d'usdefruit quan sobre la finca sobre la qual es pretén la inscripció ja existeix inscrit un altre dret d'usdefruit a favor d'un tercer. El Centre Directiu aplicant el principi registral de prioritat contemplat en el **art. 17 LH** i que determina la preferència del dret que accedeix al registre davant del qual no ha accedit, encara que aquest últim títol sigui de data anterior desestima el recurs plantejat.

I.3. RESOLUCIÓN JUS/2930/2023, de 8 de agosto, relativa al recurso interpuesto por el notario de Barcelona Lluís Jou i Mirabent contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 14 que suspende la inscripción de una escritura de obras nuevas, medianería horizontal y constitución de servidumbre. (DOGC 17/08/2023)

RESOLUCIÓN JUS 2930/2023 de 8 agosto, que resuelve el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora titular del Registro de la Propiedad 14 de Barcelona por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva, medianería y constitución de servidumbre.

La escritura que motiva la calificación fue autorizada por el notario de Barcelona D. Lluís Jou i Mirabet. En ella se instrumentalizaban una serie de operaciones sobre fincas propiedad del Arzobispado de Barcelona. En particular, sobre una de las fincas, la 15242 se había edificado una planta subterránea que también ocupaba parte de la 14926. A fin de organizar estas operaciones se constituye una medianería horizontal sobre la cubierta de parte de la planta subterránea de la 15242 excavada bajo la 14926 y el subsuelo de esa finca, estableciéndose asimismo una serie de servidumbres de paso y acceso entre ambas fincas.

Ante la calificación de la registradora, y después de presentar un acta de aclaraciones, el notario solicita calificación sustitutoria. La registradora sustituta revoca parcialmente la calificación controvertida confirmando solo el defecto relativo

a las coordenadas de la porción del suelo ocupado por la edificación. Presentada nuevamente la escritura en el 14 de Barcelona, vuelve a ser objeto de calificación y nuevamente presentado, otra vez se califica por la configuración de la medianería y servidumbre y por problemas con las coordenadas. Sólo el primero de los defectos en objeto de recurso.

La DGDEJyM centra la resolución del recurso en dos temas:

Uno, la figura de la calificación sustitutoria. Esta calificación fue introducida en nuestro derecho por la Ley 24/2001, al introducir el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, y completada su regulación por el RD 1039/2003 y es aquella calificación realizada por un registrador de un documento correspondiente a otra demarcación distinta de la suya. En **resolución 30 de enero 2019** la DG lo conceptúa como un medio para obtener una segunda calificación. En **resolución de 25 enero 2023** mantiene:

“La calificación sustitutoria no es un recurso, sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del Registro.

La calificación sustitutoria está limitada a los defectos señalados por el registrador sustituido, por cuanto no cabe la «reformatio in peius» mediante la ampliación de la calificación con la alegación de nuevos defectos por el registrador sustituto.”

En la resolución objeto de comentario mantiene el Centro directivo que *“la calificación registral dictada en sustitución, si bien no es vinculante para quien la ha solicitado, que la puede recurrir si no conviene a sus intereses, es vinculante en cambio para el registrador sustituido, que tiene que someter su criterio a lo que ha establecido el registrador sustituto y no la puede recurrir.”*

Así, la DG sostiene que no era procedente la siguiente calificación de la registradora del 14 puesto que, si bien se originó en virtud de un nuevo documento que genera un nuevo asiento, en rigor la escritura calificada es la misma que fue objeto de la calificación sustitutoria siendo así que el nuevo documento aportado solo refiere a las medidas de la edificación, que era el único defecto subsistente como consecuencia de la calificación sustitutoria.

En cuanto al fondo del asunto, el Centro Directivo confirma la calificación sustitutoria en cuanto a la configuración de la medianería y las servidumbres constituidas. Esto es, que de acuerdo con el artículo 555-3.2 CCC y RDGDEJyM 11 de octubre de 2018 el concepto del que disfrutara el propietario de la registral 15242 de los m2 de subsuelo bajo la registral 14926 no es como titular de un derecho real de disfrute de finca ajena sino como titular de esa misma finca en virtud del pacto voluntario que recoge la escritura de constitución de medianería horizontal que otorga el carácter de elemento común al elemento divisorio entre las dos fincas y al suelo medianero. Añade además que las servidumbres de ocupación del suelo, estancia y pared abierta sobre la registral 14926 a favor de la 15242 es perfectamente admisible dada la admisión de servidumbre sobre cosa propia que recoge el código catalán en el artículo 566-3.

La citada resolució de 11 octubre 2018 efectua un breu anàlisi de la evolució en la configuració jurídica de la medianeria considerada originàriament com a situació de comunitat ordinària en *pro indiviso* sobre el element comú. Posteriorment en la compilació situa la regulació en el capítol dedicat a les servidumbres, circumstància criticada per la doctrina que veia en la medianeria una restricció al dret de propietat imposat per un propietari en benefici de altre. Actualment la regulació es troba en títol V, capítol V dedicat a les situacions de comunitat.

I.3. RESOLUCIÓ JUS/2930/2023, de 8 d'agost, relativa al recurs interposat pel notari de Barcelona Lluís Jou i Mirabet contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 14 que suspèn la inscripció d'una escriptura d'obres noves, mitgeria horitzontal i constitució de servitud. (DOGC 17/08/2023)

RESOLUCIÓ JUS 2990/2023 de 8 agost, que resol el recurs interposat contra la qualificació de la registradora titular del Registre de la Propietat 14 de Barcelona per la qual se suspèn la inscripció d'una escriptura de declaració d'obra nova, mitgeria i constitució de servitud.

L'escriptura que motiva la qualificació va ser autoritzada pel notari de Barcelona, el Sr. Lluís Jou i Mirabet. En aquesta escriptura s'instrumentalitzaven una sèrie d'operacions sobre finques propietat de l'Arquebisbat de Barcelona. En particular, sobre una de les finques, la 15242 s'havia edificat una planta subterrània que també ocupava part de la 14926. A fi d'organitzar aquestes operacions es constitueix una mitgeria horitzontal sobre la coberta de part de la planta subterrània de la 15242 excavada sota la 14926 i el subsol d'aquesta finca, establint-se així mateix una sèrie de servituds de pas i accés entre totes dues finques.

Davant la qualificació de la registradora, i després de presentar una acta d'aclariments, el notari sol·licita qualificació substitutòria. La registradora substituïda revoca parcialment la qualificació controvertida confirmant només el defecte relatiu a les coordenades de la porció del sòl ocupat per l'edificació. Presentada novament l'escriptura en el 14 de Barcelona, torna a ser objecte de qualificació i novament presentat, una altra vegada es qualifica per la configuració de la mitgeria i servitud i per problemes amb les coordenades. Només el primer dels defectes en objecte de recurs.

La DGDEJM centra la resolució del recurs en dos temes:

L'un, la figura de la qualificació substitutòria. Aquesta qualificació va ser introduïda en el nostre dret per la Llei 24/2001, en introduir l'article 19 bis de la Llei hipotecària, i completada la seva regulació pel RD 1039/2003 i és aquella qualificació realitzada per un registrador d'un document corresponent a una altra demarcació diferent de la seva. En **resolució 30 de gener 2019** la DG ho conceptua com un mitjà per a obtenir una segona qualificació. En **resolució de 25 gener 2023** manté:

“ La qualificació substitutòria no és un recurs sinó que és una autèntica qualificació en substitució de la qual efectua el titular del Registre.

La qualificació substitutòria està limitada als defectes assenyalats pel registrador substituït, puix que no cap la «reformatio in peius» mitjançant l'ampliació de la qualificació amb l'al·legació de nous defectes pel registrador substituït.»

En la resolució objecte de comentari manté el Centre directiu que “la qualificació registral dictada en substitució, si bé no és vinculant per a qui l’ha sol·licitat, que la pot recórrer si no convé als seus interessos, és vinculant en canvi per al registrador substituït, que ha de sotmetre el seu criteri al que ha establert el registrador substituït i no la pot recórrer.”

Així, la DG sosté que no era procedent la següent qualificació de la registradora del 14 ja que, si bé es va originar en virtut d’un nou document que genera un nou assentament, en rigor l’escriptura qualificada és la mateixa que va ser objecte de la qualificació substitutòria sent així que el nou document aportat només refereix a les mesures de l’edificació, que era l’únic defecte subsistent a conseqüència de la qualificació substitutòria.

Quant al fons de l’assumpte, el Centre directiu confirma la qualificació substitutòria quant a la configuració de la mitgeria i les servituds constituïdes. Això és, que d’acord amb l’article 555-3.2 CCC i RDGDEJM 11 d’octubre de 2018 el concepte del qual gaudís el propietari de la registral 15242 dels m² de subsol sota la registral 14926 no és com titular d’un dret real de gaudi de finca aliena sinó com titular d’aquesta mateixa finca en virtut del pacte voluntari que recull l’escriptura de constitució de mitgeria horitzontal que atorga el caràcter d’element comú a l’element divisor i entre les dues finques i al sòl mitger. Afegeix a més que les servituds d’ocupació del sòl, estança i paret oberta sobre la registral 14926 a favor de la 15242 és perfectament admissible donada l’admissió de servitud sobre cosa pròpia que recull el codi català en l’article 566-3.

La citada resolució d’11 octubre 2018 efectua una breu anàlisi de l’evolució en la configuració jurídica de la mitgeria considerada originàriament com una situació de comunitat ordinària en *pro indiviso* sobre l’element comú. Posteriorment en la compilació situa la seva regulació en el capítol dedicat a les servituds, circumstància criticada per la doctrina que veia en la mitgeria una restricció al dret de propietat imposat per un propietari en benefici d’un altre. Actualment la seva regulació es troba en títol V, capítol V dedicat a les situacions de comunitat.

II.

RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

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

II.A. BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ

II.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).

Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: HERENCIA YACENTE.

Se aplica la doctrina ya consolidada sobre los requisitos de emplazamiento de la herencia yacente tras las STS de 9 de septiembre de 2021.

La calificación sustitutoria no puede ser entendida por el registrador sustituto como un mero trámite confirmando la calificación inicial. Debe recordarse que la calificación sustitutoria no es un recurso de clase alguna, sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del Registro, porque el legitimado para instar ésta no está conforme con la inicialmente efectuada. Por ello, esta calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el registrador sustituido, por cuanto no cabe la «reformatio in peius». Tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante esta Dirección General.

La intervención de la herencia yacente en este supuesto, es necesaria para ratificar el contrato privado de compraventa efectuado por la causante, en cuyo lugar se posicionan sus posibles herederos sin que pueda alegarse que, al haber salido el bien del patrimonio de la fallecida, no sea necesario calificar la forma en que se ha producido su llamamiento.

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, acreditada la premoriencia de la única heredera nombrada por la titular registral y desconociéndose la existencia de otros herederos, se emplaza a los ignorados herederos por edictos, después de varios intentos infructuosos de localización, por lo que

el emplazamiento en este sentido es correcto, no siendo exigible conforme lo dispuesto por la Sentencia reseñada el nombramiento de un administrador judicial. Lo que no resulta es que por el Juzgado 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.

II.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).

Registro de Liria.

RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL: PREVIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL.

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.

II.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).

Registro de Bilbao nº 3.

CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES: LÍMITES EX ART. 100 RH.

Conforme al art. 100 del RH el registrador no puede entra a calificar el fondo de la resolución judicial en una partición judicial de herencia.

La repudiación de la herencia, por la que el titular del «ius delationis» manifiesta su voluntad de no adquirir la cualidad de heredero, constituye en nuestro Derecho una declaración de voluntad unilateral, no recepticia, que debe ser expresa y revestir la forma especialmente exigida. Por lo que se refiere al carácter expreso de la renuncia, no es necesario que se emplee literalmente dicho término o el de «repudiación», a modo de fórmula sacramental.

En el presente caso, de la mera literalidad de la sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya, Sección Tercera, cuyo testimonio ha tenido en cuenta la registradora en su calificación resulta inequívocamente que se declara la autenticidad de la renuncia, así como su validez y plena eficacia. Frente a la objeción expresada en la calificación de la registradora, debe tenerse en cuenta que, al estimarse el recurso de apelación, no se hace sino confirmar el criterio del juez de Instancia según el cual –precisamente por entender que la renuncia válida constaba en documento auténtico

que había de producir los efectos de la renuncia de herencia a que se refiere el artículo 1008 del Código Civil– no procedía condenar a los renunciantes a instrumentalizar ante el juez o ante notario dicha renuncia. Y la sentencia en apelación estima el recurso en cuanto a que debe reconocerse dicha validez y eficacia de la renuncia sin necesidad de que el fallo de instancia contuviera una declaración expresa sobre ella.

La partición efectuada por el contador en un procedimiento judicial de división de herencia (sea por sentencia recaída en un juicio verbal por falta de conformidad de los herederos; sea por decreto, protocolizado, del letrado de la Administración de Justicia por el que se dan por aprobadas las operaciones particionales), son de aplicación las normas del artículo 100 del Reglamento Hipotecario relativas a la calificación de documentos judiciales. Cabe, por tanto, concluir que no puede la registradora entrar en el fondo de la resolución, habida cuenta de la constancia de la autenticidad de la renuncia de los referidos interesados (vid. la Resolución de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2022).

II.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).

Registro de Torrelavega nº 2.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: SERVIDUMBRE PERPETUA DE USO EXCLUSIVO DE PORCIÓN DE FINCA.

Se analiza el tratamiento que ha de darse a una servidumbre perpetua que otorga al predio dominante el uso exclusivo de una porción del predio sirviente desde el punto de vista de la posible existencia de un acto de parcelación.

En el ámbito de la normativa básica estatal, el artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana –anterior artículo 17 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que no hace sino reproducir lo establecido en el artículo 17 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo– plasma una concepción amplia y finalista de la parcelación urbanística –cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013–. Esta DG ha ido desarrollando una doctrina, asumiendo tal concepto de parcelación urbanística, siguiendo el proceso que han seguido las actuaciones para soslayar su prohibición y precisamente para protegerse de ellas, trascendiendo la estricta división material de fincas, la tradicional segregación, división o parcelación, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos. También ha señalado que la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble no es por sí sola suficiente para excluir la calificación de parcelación urbanística.

El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, comparte tal toma de posición y así su artículo 79, si bien se halla encabezado por el epígrafe «di-

visiones y segregaciones», se refiere en su párrafo primero, no solo a los estrictos supuestos de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, sino también a todo supuesto en que, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surge duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, a cuyo efecto y para la definición y desarrollo de este concepto, remite a los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable.

En la normativa autonómica aplicable, la Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria, vigente desde el 22 de septiembre de 2022, se establecen varios preceptos que proscriben la parcelación ilegal.

En el caso del presente expediente, atendiendo al título constitutivo de la servidumbre objeto de análisis pueden destacarse las siguientes notas características de la misma: – Se constituye una servidumbre perpetua sobre parte de una finca en favor de otra colindante. – La servidumbre tiene por objeto el aprovechamiento del espacio para «solárium», paso terrestre o subterráneo (conducciones), ensanche y solaz del predio dominante. – Esta permite al dueño del predio dominante abrir huecos y ventanas con vistas rectas al predio sirviente a lo largo del lindero oeste del predio dominante en su confrontación con el sirviente. – El dueño del predio dominante podrá cerrar el espacio sobre el que se da esta servidumbre. – El dueño del predio sirviente no podrá aprovecharse de la servidumbre. Se trata por tanto de garantizar al titular del predio dominante, con carácter perpetuo, la posibilidad de uso potencialmente exclusivo y excluyente del espacio sobre el que recae la servidumbre para «solárium», paso terrestre o subterráneo, ensanche y solaz del predio dominante, con el complemento del derecho de luces y vistas.

La doctrina, la jurisprudencia y las Resoluciones de este Centro Directivo son mayoritariamente conformes en que en nuestro derecho rige el sistema de «*numerus apertus*», es decir, que, para constituir un derecho como real no es preciso que el mismo esté tipificado legalmente, sino que basta con la voluntad de los interesados y que el derecho constituido tenga los caracteres de tal derecho. Esta posibilidad de «*numerus apertus*» es más palpable en materia de servidumbres, donde aparece claramente establecida en los artículos 536 y 594 del Código Civil.

Debe tenerse en cuenta además que esa facultad de aprovechamiento que se otorga al titular del predio dominante y con carácter potencialmente excluyente se concede con carácter perpetuo, lo que ciertamente presenta semejanzas con los actos jurídicos de segregación y agregación al predio dominante, y se diferencia de otros derechos reales limitados de carácter necesariamente temporal como el usufructo. Dado que este Centro Directivo carece de competencia para analizar si en el caso concreto y en la realidad material se está articulando una parcelación encubierta y en qué medida los actos que se realizan afectan a la condición de parcela mínima del predio sirviente, debe invocarse lo dispuesto en el artículo 26.2 de la Ley de Suelo estatal que justifica la exigencia de intervención administrativa por parte del órgano urbanístico competente en orden a que sea éste el que se pronuncie sobre la sujeción a licencia, su innecesariedad o incluso su no sujeción de acuerdo a la legislación sustantiva aplicable.

II.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).**Registro de Madrid nº 53.****TRANSACCIÓN HOMOLOGADA JUDICIALMENTE: TÍTULO FORMAL INSCRIBIBLE.**

Se reitera la doctrina referente a la no inscribibilidad del auto de homologación judicial de una transacción por no ser título formal suficiente, salvo que traiga causa en un supuesto de crisis matrimonial.

Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1.o de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él -artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-); y conforme al artículo 319.1 de dicha ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr., también, artículo 1218 del Código Civil). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras).

La transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo para las partes carácter de cosa juzgada (artículos 1809 y 1816 del Código Civil); mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional respecto del poder de disposición de las partes en relación con el objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción. Ciertamente, el auto judicial por el que se lleva a cabo la homologación del contrato de transacción no es un documento privado. Pero la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes; no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente y precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes, no contiene una declaración judicial sobre las mismas ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada.

Sin embargo, este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 26 de julio, 18 de septiembre y 11 de octubre de 2017 y 19 de febrero y 27 de abril de 2021, entre

otras) ha admitido la viabilidad como título inscribible de un acuerdo transaccional homologado por el juez, siempre que su objeto sea el propio de un convenio regulador (artículo 90 del Código Civil) y resulte de la documentación presentada la conexión de dicho acuerdo con una situación de crisis matrimonial, de modo que del título presentado a inscripción resulte que la liquidación del régimen económico matrimonial provenga de un proceso de nulidad, separación o divorcio. Esta misma doctrina se reiteró en la Resolución de esta Dirección General de 20 de septiembre de 2021 citada por el recurrente, si bien en ella se resolvió no ser inscribible el título calificado, por tratarse de una transacción en un procedimiento judicial de extinción de comunidad sin conexión con una situación de crisis matrimonial.

II.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).

Registro de Valladolid nº 5.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: LÍMITE DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA.

Si por resolución judicial se limita el importe de los intereses ordinarios respecto del hipotecante no deudor, dicho límite ha de tenerse en cuenta al inscribir el decreto de adjudicación.

Se debate en este recurso sobre si es correcta la suspensión de la inscripción de una adjudicación y de las cancelaciones derivadas de una ejecución hipotecaria solicitadas, por la razón de haberse entregado al acreedor ejecutante por intereses ordinarios una cantidad superior a la cubierta por la responsabilidad hipotecaria por ese concepto, ya que la misma ha quedado limitada respecto de la hipotecante no deudora, por un auto judicial dictado en trámites de incidente de abusividad dentro de dicha ejecución, existiendo además acreedores posteriores titulares de anotaciones de embargo (anotación letra E). La registradora de la Propiedad calificante señala que el auto de fecha 4 de enero de 2021 antes citado por el que se resuelve el incidente de abusividad, limita la responsabilidad real derivada de la hipoteca por intereses ordinarios a 8.109,02 euros, que es la que debe soportar la hipotecante no deudora en cuanto garante real, y, por tanto, también respecto a la finca gravada, y el exceso al existir acreedores posteriores deberá consignarse a favor de los mismos.

Por ello, si con arreglo al citado artículo 654.3 se hubiese imputado por intereses una cantidad superior a la respectiva cobertura hipotecaria, como ocurre en este supuesto, se reducirá dicha cantidad hasta el límite de la responsabilidad hipotecaria, y se depositará el exceso a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado, y después, si quedará todavía remanente, a disposición del dueño de la finca si no se tratara del deudor, es decir, en este supuesto de la hipotecante de deuda ajena, sin que proceda entregar cantidad alguna adicional al acreedor en pago de la deuda.

Por ello, si con arreglo al citado artículo 654.3 se hubiese imputado por intereses una cantidad superior a la respectiva cobertura hipotecaria, como ocurre en este supuesto, se reducirá dicha cantidad hasta el límite de la responsabilidad hipotecaria, y se depositará el exceso a disposición de los titulares de derechos pos-

teriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado, y después, si quedará todavía remanente, a disposición del dueño de la finca si no se tratara del deudor, es decir, en este supuesto de la hipotecante de deuda ajena, sin que proceda entregar cantidad alguna adicional al acreedor en pago de la deuda.

Respecto de la calificación registral de los testimonios de adjudicación hipotecaria y mandamiento de cancelación de cargas, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria señala en su número tercero que «la calificación del registrador se extenderá (...)» a comprobar «3.º Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria». Esta calificación registral no entra a valorar cómo se ha realizado la imputación de los pagos, cuestión que corresponde resolver al juez dentro del procedimiento de ejecución, atendidas las peticiones de las partes, sin que el registrador, con arreglo al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, pueda entrar a calificar si ese orden de imputación es o no procedente; sino solo si en tal imputación se sobrepasan o no los límites de la respectiva cobertura hipotecaria, ya sean estos los que inicialmente constan en el Registro de la Propiedad como cifra máxima, ya resulten los mismos de la reducción que procediera de ésta como consecuencia de una resolución judicial de nulidad de cláusulas abusivas u otra asimilable.

II.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).

Registro de Jerez de los Caballeros.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.

No cabe la inmatriculación por título público si no se acredita por documento público la previa adquisición con más de un año de antelación al título que se inscribe.

Es doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 29 de mayo de 2014) que no supone una extralimitación competencial que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos.

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

En el presente supuesto, la registradora ha inmatriculado la mitad indivisa dado que ha considerado que existen dos títulos: de adjudicación hereditaria y de donación. Pero suspende la inmatriculación de la otra mitad indivisa porque entiende

que «hay título de adquisición por herencia, pero no traslativo de dicha mitad indivisa». En el presente supuesto, la finca cuya inmatriculación se pretende es descrita en el inventario con carácter ganancial por adquisición de los causantes mediante documento otorgado con fecha 20 de agosto de 1968, que ante la falta de cualificación se entiende documento privado y por tanto no fehaciente, y que por otra parte no ha sido presentado.

La cuestión planteada debe solventarse según el criterio seguido por este Centro Directivo en Resolución de 19 de noviembre de 2015. Por ello, no se puede sino confirmar la calificación, y no sólo porque ambos negocios han sido otorgados el mismo día en la misma escritura, sino también porque ambos supuestos títulos consecutivos, esto es, la liquidación del patrimonio ganancial del causante y la posterior adjudicación hereditaria a sus herederos, no son manifestación de dos sucesivas transmisiones independientes, como exige el fundamento del mecanismo de la inmatriculación por doble título traslativo, sino más bien algo más cercano a una operación jurídica única e inevitable en toda herencia en la que como presupuesto para efectuar adjudicaciones hereditarias de bienes hasta entonces gananciales es requisito la previa liquidación de la sociedad de gananciales con adjudicación de bienes o cuotas indivisas concretas.

II.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).

Registro de Vigo nº 1.

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

Puesto de manifiesto en el expediente la existencia de controversia entre los colindantes, procede denegar la inscripción de la base gráfica.

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.

Constatado que existe una controversia entre colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede confirmar la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de finca registrales colindante, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

II.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).**Registro de Chiva nº 2.****PROHIBICIONES DE DISPONER: PRINCIPIO DE PRIORIDAD.**

Una compra presentada a Diario con anterioridad no puede verse obstaculizada por la presentación posterior de un mandamiento ordenando prohibición de disponer.

En el supuesto de este expediente el mandamiento ordenando la prohibición de disponer se ha presentado después de la escritura –que no solo tiene fecha fehaciente anterior, sino que se presenta antes– por lo que esta tiene prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria). En esto se diferencia, como señala el notario recurrente, con las Resoluciones invocadas por el registrador en la nota de calificación. Cuestión distinta hubiera sido que el mandamiento ordenando la prohibición de disponer se hubiera presentado antes que la escritura de compraventa, en cuyo caso podríamos estar ante una de las prohibiciones administrativas de interés general que –al igual que las penales, y a diferencia de las civiles– constituyen según la doctrina de esta Dirección General una excepción al 145 del Reglamento Hipotecario; en tal caso cerraría el Registro, aunque la escritura de venta fuera de fecha anterior.

Se trata de un procedimiento administrativo que no pone en entredicho la validez civil de la transmisión efectuada, pues la fecha de la escritura –y por tanto de la transmisión formalizada en ella– es anterior a la resolución administrativa de prohibición de disponer; y la presentación de la escritura también es anterior a la del mandamiento ordenando la prohibición de disponer. Y aunque aquella adolezca de defectos subsanables, ha ganado prioridad su asiento de presentación, mientras la subsanación se efectúe durante su plazo de vigencia, como así ha sucedido.

II.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).**Registro de Collado Villalba.****SOCIEDAD CON CIF REVOCADO: EFECTOS.**

La revocación del CIF de la sociedad impide inscribir la venta otorgada por esta en favor de un tercero.

En relación con la revocación del número de identificación fiscal existe una reiterada doctrina de este Centro elaborada en base al contenido a la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria, que dispone lo siguiente en su cuarto apartado, párrafo tercero, según redacción dada por el artículo 13.25 de la Ley 11/2021, de 9 de julio. El titular de un número de identificación fiscal revocado, podrá solicitar la rehabilitación de su número de identificación fiscal a la Administración Tributaria conforme a lo dispuesto en el artículo 147.8. En particular, deberá acreditar que han desaparecido las causas que motivaron la revocación y deberá comunicar, además, quienes ostentan la titularidad del capital de la sociedad, con identificación completa de sus representantes legales, el domicilio fiscal, así

como documentación que acredite cuál es la actividad económica que la sociedad va a desarrollar.

La revocación del número de identificación fiscal obedece a una razón de ser y es objeto de un procedimiento distinto del que provoca la nota marginal de cierre previsto en el artículo 119.2 de la Ley del Impuesto de Sociedades. En el ámbito del Registro de la Propiedad, el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria dispone que «no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen».

La prohibición que impone la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria antes referida es terminante: la publicación de la revocación del número de identificación fiscal «en el “Boletín Oficial del Estado” implicará la abstención del notario para autorizar cualquier instrumento público relativo a declaraciones de voluntad, actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, contratos y negocios jurídicos de cualquier clase, así como la prohibición de acceso a cualquier registro público, incluidos los de carácter administrativo, salvo que se rehabilite el número de identificación fiscal (...)». Queda así vedado el acceso registral a cualquier transmisión que realice una entidad con el número de identificación fiscal revocado (vid., respecto de una venta extrajudicial derivada del ejercicio de la acción hipotecaria, la Resolución de este Centro Directivo de 29 de julio de 2022).

II.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).

Registro de Jijona.

OBRA NUEVA: REQUISITOS.

El registrador no puede rechazar la inscripción de una obra nueva si de los documentos presentados, del historial del Registro y de la consulta de Catastro no resultan datos que fundamenten dudas de identificación de la finca.

El registrador en el ejercicio de su función calificadora puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, no sólo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral sobre todo en relación con materias urbanísticas en que debe existir la mayor colaboración y coordinación posible entre Registro y Urbanismo y entre Registro y Catastro, como resulta evidente en este caso atendiendo a la legislación existente sobre la coordinación entre todas las instituciones indicadas, a la vista del texto refundido de la Ley del Catastro y de la legislación urbanística. En definitiva, los antecedentes físico-económicos de un inmueble son datos a los que el registrador puede acceder directamente a través de la Sede Electrónica del Catastro.

Se trata de una obra nueva sobre una finca registral independiente; no se realiza modificación hipotecaria de la finca; consta inscrita la obra nueva sobre la finca colindante de forma independiente; no hay procedimiento de rectificación de cabida; aun cuando el registrador en su informe se refiere a otros documentos y exija en la nota su aportación, no se han presentado en el Registro para la calificación ninguno que verse sobre el carácter estructural de los elementos de la construcción, por lo que la calificación se ha de limitar a los documentos presentados; las dos edificaciones colindantes son independientes tanto en el Registro como en el Catastro, si bien tienen una pared que puede ser medianera o tratarse de dos paredes acodadas. En consecuencia, a la vista de la documentación presentada para la calificación, el defecto objeto de impugnación no puede confirmarse.

II.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).

Registro de Castrojeriz-Villadiego.

BIENES DE ENTIDADES LOCALES: COMPETENCIA Y ACTUACIÓN DEL ALCALDE.

Si constan en el acuerdo plenario plenamente determinados todos los elementos esenciales del negocio jurídico, el hecho de una eventual situación de conflicto de intereses del alcalde no le impide otorgar la escritura.

Hay que concluir que todos los elementos esenciales del negocio de segregación y permuta que se ha formalizado, y en particular, la identidad de los sujetos, de las porciones a permutar, su superficie, su ubicación y delimitación gráfica, y su valor, constaban ya definidos en el acuerdo de la Junta Vecinal, y por tanto, en la formalización de dicha permuta en escritura pública, el señor alcalde pedáneo no adoptó ninguna decisión sobre los elementos del negocio, sino que se limitó a formalizar en documento notarial una decisión ya adoptada no por él mismo, sino por la Junta Vecinal. Por tanto, no se aprecia la existencia de conflicto de intereses a pesar de que tal persona también comparecía en nombre propio como permutante.

También ha de ser revocado el segundo defecto, relativo a que por parte del Ayuntamiento no se haya acreditado la utilidad de la permuta, ya que, como se ha reseñado más arriba, se afirma en el acuerdo de la Junta Vecinal que resulta «conveniente para esta Entidad la permuta (...) para crear parcelas más regulares para su mejor aprovechamiento», y tal afirmación resulta confirmada a la vista de la información gráfica reseñada, conforme a la cual se trata en efecto de una operación de regularización de parcelas irregulares para formar otras más regulares y de mejor aprovechamiento.

Es posible la tramitación del expediente para la rectificación de descripción de una finca que ha sido previamente objeto de una expropiación que no accedió al Registro, siempre que quede determinada georreferenciadamente la porción que no ha sido objeto de expropiación. La solución técnica que ideó el párrafo tercero artículo 47 del Reglamento, pese a su loable intención, ha generado y genera importantes inconvenientes y disfunciones en los índices registrales y en la coherencia de las bases de datos registrales. Por todo lo razonado en el apartado anterior, en

el presente caso debe revocarse el defecto relativo a que para hacer constar en el Registro la descripción de la finca resto resultante de una previa segregación haya de aportarse el acta de ocupación y pago del justiprecio. Como se ha argumentado, el título calificado determina de modo georreferenciado la parte resto tras mencionar una segregación por expropiación no inscrita, y sin que para ello sea legalmente preciso georreferenciar también la parte que se dice expropiada ni inscribir formalmente tal expropiación.

II.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).

Registro de Moralarzal.

HERENCIA: PLAZO DE ACTUACIÓN DEL CONTADOR PARTIDOR.

No es inscribible la partición realizada por un contador partidador cuyo cargo había expirado.

En primer lugar, desde el punto de vista sustantivo, los argumentos para considerar vencido el cargo de comisario albacea contador-partidor en este expediente, son concluyentes: del artículo 898 del Código Civil resulta que se entenderá aceptado el cargo por el nombrado para desempeñarlo si no se excusa dentro de los seis días siguientes a aquel en que tenga noticia de su nombramiento, o, si éste le era ya conocido, dentro de los seis días siguientes al en que supo la muerte del testador. La manifestación realizada en la escritura de prórroga relativa a que no ha podido precisar por falta de información de los herederos los bienes de la herencia, y que no había sido aceptada la herencia por las herederas, implica un conocimiento tanto del fallecimiento del testador como su nombramiento con anterioridad al otorgamiento; pero es que, además, esta circunstancia se reconoce por el albacea en la escritura de prórroga de cargo, al manifestar que «por lo tanto y teniendo en cuenta el citado testamento, su plazo para el ejercicio del citado cargo se encuentra vencido. Por otra parte, no se objeta nada respecto de tal extremo en el escrito de recurso.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha sido determinante (Sentencia de 29 de marzo de 2001): «la prórroga judicial deberá solicitarse antes de que se haya extinguido dicho albaceazgo por cumplimiento del período de tiempo inicial o en su caso de la primera o anteriores prórrogas. En resumen, que el período a contar se deberá iniciar a partir del momento de la petición de prórroga del albaceazgo, y esa es la data inicial para ver si ha caducado o no el plazo para ejercer las funciones de albaceazgo en su faceta de contador-partidor».

En el supuesto concreto, no existe un poder, y sin entrar en la naturaleza jurídica del albaceazgo, que excede del ámbito de este recurso, lo cierto es que el albacea o el contador-partidor no son apoderados del causante sino figuras jurídicas con funciones propias que aun con cierto carácter representativo, no son objeto del juicio de suficiencia. Por otra parte, en ninguna de las dos escrituras calificadas –de entrega de legado y de prórroga del cargo hay juicio de suficiencia notarial con la expresión de que a su juicio son suficientes las facultades representativas del albacea contador-partidor, sino un juicio simple de identidad y de capacidad para el cargo, pero advirtiendo del vencimiento del mismo.

II.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).**Registro de Iznalloz.****EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA INMATRICULACIÓN: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

Las dudas expresadas por el registrador al expedir la certificación en el procedimiento del 203 LH pueden despejarse en la tramitación del expediente.

La cuestión principal del expediente consiste en determinar si la finca referida puede ser inmatriculada o si ya consta inscrita en el Registro de Iznalloz. La regla tercera del citado artículo 203.1 recoge que, tras la solicitud de certificación por parte del notario autorizante del expediente, el registrador debe emitir un juicio sobre la posible constancia como inmatriculada (parcial o totalmente) del nuevo objeto cuyo acceso a los libros del registro se solicita, o indicar si tiene dudas sobre esa posible inmatriculación previa. En caso de producirse esta coincidencia el mismo artículo 203 de la Ley Hipotecaria exige que el registrador expida certificación literal de la finca o fincas coincidentes comunicándolo inmediatamente al notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones. Como ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 27 de junio de 2016), sin perjuicio de esta previsión de archivo del expediente, en el caso de albergar dudas el registrador, debe admitirse la posibilidad de continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los afectados, al igual que prevé el precepto en el párrafo siguiente en cuanto al dominio público, todo lo cual deberá ser calificado ulteriormente por el registrador.

Por tanto, tanto de la documentación que consta en el expediente, como de las diligencias complementarias practicadas, deben entenderse despejadas las dudas razonables de la registradora sobre una eventual pretensión de reorganizar las parcelas ya inscritas por vía de la inmatriculación de otra nueva, expuestas tanto en la certificación como en la calificación emitidas.

II.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).**Registro de Arona.****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, compro-

bar 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 el interviniente en representación de la sociedad vendedora actúa en virtud de un poder especial mediante escritura autorizada por el mismo notario, y ha omitido toda referencia a la persona concedente del poder y al título representativo que vincule a este último con la sociedad.

II.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).

Registro de Marbella nº 3.

DOCUMENTOS EXTRANJEROS: EJECUCIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES EXTRANJERAS.

Se recuerda la necesidad de cumplir la ley española para la implementación de las resoluciones judiciales extranjeras.

Para inscribir en el Registro de la Propiedad una resolución judicial británica debe el registrador comprobar que sea de aplicación el Reglamento (UE) nº 1215/2012, y, en caso de concluir positivamente, debe ser dicha resolución judicial objeto de calificación conforme a lo establecido en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario. Como indicó la Resolución citada, de 2 de marzo de 2023, sobre el Reglamento (UE) nº 1215/2012 -y previamente la Resolución de 8 de octubre de 2020 en relación con el Reglamento (CE) nº 2201/2003-, aunque tales reglamentos establecen el modelo de reconocimiento directo, o automático, de resoluciones judiciales, por el contrario, la regulación de la ejecución propiamente dicha de las resoluciones extranjeras se mantiene residenciada en el ámbito de los ordenamientos nacionales, por lo que las resoluciones judiciales relacionadas con los procesos de ejecución, incluidas las medidas cautelares, quedan sujetas en cuanto a su implementación o ejecución a lo establecido en los ordenamientos nacionales. Del mismo modo, añadía dicha Resolución, queda fuera de los instrumentos europeos y, por ende, sometida a los respectivos ordenamientos nacionales, la denominada «ejecución impropia» mediante el acceso a los registros públicos jurídicos de las resoluciones judiciales extranjeras declarativas o constitutivas, que, como tales, no requieren de un procedimiento de ejecución posterior «stricto sensu». Por todo ello,

con la precisión de ser aplicables los instrumentos europeos, por razón de la fecha del procedimiento judicial británico, procedería confirmar la negativa a la inscripción por el registrador.

II.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).

Registro de San Cristóbal de La Laguna nº 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

DERECHO DE VUELO: REQUISITOS.

Se analiza la naturaleza, efectos y requisitos de inscripción del derecho de vuelo.

El derecho de vuelo es un derecho real sobre cosa ajena, con vocación de dominio, por el que su titular tiene la facultad de elevar una o varias plantas o de realizar construcciones bajo el suelo, adquiriendo, una vez ejercitado, la propiedad de lo construido. Debe tenerse en cuenta que el derecho de vuelo es un derecho de carácter siempre urbano que no lleva consigo el deslinde de la propiedad del suelo y la del edificio, al contrario de lo que ocurre en el derecho de superficie. Su origen es una comunidad inicial que culmina necesariamente en un régimen de propiedad horizontal. El derecho de vuelo no puede pertenecer al propietario del suelo. De lo contrario, se trataría de una simple facultad del dominio. Por tanto, el derecho de vuelo sólo puede nacer por transmisión a un tercero o por su reserva al tiempo de enajenar el edificio o parte de él, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo.

En una primera fase, el titular tiene derecho a construir una o más plantas dentro de las limitaciones urbanísticas. En la segunda fase, el titular adquiere la propiedad de lo construido y no hay duda de que es éste es un derecho perpetuo. Si el edificio no estaba constituido en régimen de propiedad horizontal, deberá constituirse. Si lo estaba, se fijarán las nuevas cuotas por unanimidad al ser una modificación del título constitutivo, aunque este Centro Directivo ha permitido la cláusula estatutaria por la que el propietario, antes de la enajenación de los diferentes pisos o locales, se reservase el derecho a elevar plantas en un tiempo determinado, expresando que las cuotas serían proporcionales a su extensión y fijadas por el titular del derecho en su día, pudiendo alterar las de las demás.

En el presente caso consta inscrito que «el vuelo del edificio no es elemento común, pues forma parte integrante de la finca número tres, cuyo titular podrá realizar en él las edificaciones que tenga por conveniente siempre que no perjudiquen la seguridad del edificio y obtengan las oportunas autorizaciones y licencias, sin que sea necesario el consentimiento de los demás propietarios»; y figura asimismo el derecho de vuelo en la descripción del referido elemento tres, registral 17.531 (ulteriormente objeto de subdivisión horizontal), como parte integrante del mismo.

Resulta indudable, por tanto, que el derecho de vuelo atribuido a la finca 17.531, tal y como fue configurado e inscrito, no cumple con los requisitos impuestos para su acceso registral tanto por el artículo 16.2 del Reglamento Hipotecario, vigente al tiempo de su constitución, como por el principio de especialidad registral, en los

términos delimitados por la doctrina de este Centro Directivo. Por las consideraciones expuestas, en el presente caso, y en contra de lo sostenido por el registrador en su calificación, no puede exigirse la previa desafección del derecho de vuelo en tanto elemento común por naturaleza conforme al artículo 396 del Código Civil.

Por el contrario, la regla de salvaguarda judicial de los asientos registrales no podrá aplicarse a los elementos conformadores del derecho de vuelo constituido que, aun debiendo determinarse, no quedaron delimitados en su día, y que, en consecuencia, no figuran ni en la descripción de la finca correspondiente ni en los estatutos de la comunidad de propietarios, los cuales, al amparo de lo previsto por el artículo 5 de la Ley sobre propiedad horizontal, forman un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad. Por ello, en la medida en que los elementos esenciales configuradores del derecho real de vuelo, tales como el plazo para su ejercicio, o los criterios de fijación de las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes de la propiedad horizontal, no resultaron previamente determinados en el título constitutivo ni por tanto, inscritos, será necesario que el ejercicio de tal derecho cuente con la conformidad de los propietarios que integran la comunidad.

II.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).

Registro de Bilbao nº 3.

HIPOTECA: GARANTÍA DE LOS INTERESES.

Dado el carácter accesorio de la hipoteca, no podrán garantizarse intereses por encima de los que puedan devengarse obligacionalmente.

Esta Dirección General en alguna ocasión ya manifestó que el carácter accesorio de la hipoteca respecto del crédito garantizado (cfr. artículos 104 de la Ley Hipotecaria y 1857 del Código Civil) implica la imposibilidad de discrepancia entre los términos definitorios de la obligación asegurada y los de la extensión objetiva de la hipoteca en cuanto al crédito (cfr. artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria), de modo que no cabe que la cobertura hipotecaria por interés tras la novación quede definida por referencia a un tipo de interés distinto del estipulado.

En realidad, los intereses ordinarios y moratorios pactados sólo vinculan su determinación a efectos hipotecarios en cuanto que, por aplicación de la accesoriedad de la hipoteca, ésta en ningún caso podrán garantizar intereses que no se puedan devengar en el plano obligacional, pero por lo demás los contratantes son libres de garantizar los intereses de manera plena o parcial o no garantizarlos y ello, independientemente en cuanto a ambos tipos de interés.

En el caso que nos ocupa, se pasa de un tipo variable a uno fijo, manteniendo la cantidad fija alzada por responsabilidad hipotecaria. En principio, al ser una cantidad alzada, no necesariamente debe ser modificada en la novación, salvo que al mantenerse la cifra de responsabilidad hipotecaria, se infrinja el límite máximo establecido en el artículo 220 del Reglamento Hipotecario, trasunto del 114 de la Ley Hipotecaria.

II.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).**Registro de Tarragona nº 1.****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.

La rescisión de sentencias firmes dictadas en rebeldía constituye una vía de tutela excepcional que se concede a aquellos demandados declarados en rebeldía que se encuentran en esta situación por una causa que les es involuntaria teniendo por finalidad el reabrir de nuevo la causa con la plena participación del demandado rebelde. Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Es decir, aun cuando conste 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.

Respecto a la alegación de la recurrente en relación con la inoperatividad de la sociedad demandada, como afirma el registrador en su informe, no consta en la legislación mercantil un concepto de qué se entiende por sociedad mercantil inoperante. Del Registro Mercantil se deduce que la sociedad contra la que se ha seguido el procedimiento se encuentra disuelta de pleno derecho y cancelados sus asientos. Sin embargo, no consta que se encuentre liquidada. Del Registro de la Propiedad, sí resulta una inscripción de dominio vigente a su favor.

II.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).**Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 5.****RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.**

Para rectificar un error de concepto es necesario que presten su consentimiento los titulares registrales afectados o que se dicte una sentencia en un procedimiento dirigido contra ellos.

Cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación. En el presente caso el registrador ha expresado con claridad los defectos y ha fundado aquellos en diversos preceptos, por lo que no cabe concluir que haya incurrido en una situación

de falta de motivación jurídica. 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.

El error de concepto que el recurrente considera producido en el Registro de la propiedad, deriva en el caso que nos ocupa de inscripciones practicadas hace años por un registrador anterior al actual que califica. Se pretende su rectificación por el registrador titular actual, en virtud de instancia en base a una sentencia dictada en un proceso contencioso-administrativo que, como señala acertadamente el registrador que realiza la calificación recurrida, no contiene ningún mandamiento directo dirigido al registrador de la Propiedad, sino que se limita a ordenar a la Administración que «adopte todas las medidas correspondientes para restablecer la situación registral, catastral y jurídica del recurrente», pero sin que el Ayuntamiento haya presentado rectificación alguna del proyecto de compensación inscrito.

Para la rectificación por error de concepto, se requiere el consentimiento de los interesados o resolución judicial conforme a los artículos 40.c) y 217 de la Ley Hipotecaria, salvo que el error resulte directamente del asiento, todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la rectificación del error de concepto en la forma y por los cauces de los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 314 a 329 del Reglamento Hipotecario (vid., en este sentido, la Resolución de este Centro Directivo de 4 de septiembre de 2018).

Indirectamente se pretende por el recurrente, a través de la documentación presentada, que el registrador realice una nueva calificación del asiento que se pretende rectificar, lo cual, como se ha señalado, solo es facultad de los tribunales al estar bajo su salvaguardia. El recurso debe limitarse a rebatir los defectos señalados en la nota, sin que sea dado al recurrente introducir nuevas cuestiones (artículo 322 de la Ley Hipotecaria) y, al propio tiempo, impide al registrador introducir defectos nuevos en el informe elevado a este Centro Directivo (vid., en este sentido, la Resolución de este Centro Directivo de 9 de julio de 2013), lo que no implica que no pueda introducir argumentos apoyando o aclarando lo dispuesto en la calificación, ya que el informe es un trámite en que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, tal como señalan las Resoluciones de esta Dirección General de 29 de febrero de 2012, 14 de julio de 2017 y 26 de octubre de 2018.

II.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).

Registro de Marbella nº 3.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: REQUISITO DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN. REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN DE SU CUMPLIMIENTO.

Para inscribir una sentencia judicial que atribuye la propiedad al demandante sobre un departamento privativo es necesario que dicho departamento conste inscrito en folio independiente en la propiedad horizontal y que su titular registral haya sido demandado.

El primero de los defectos que recoge la nota de calificación recurrida es que la finca sobre la que la sentencia declara el dominio -apartamento sito en edificio construido sobre parte de la finca registral 78.100 bis-, no consta inscrita en el Registro como finca independiente. El principio de tracto sucesivo que consagra el artículo 20 de la Ley Hipotecaria debe entenderse extensible también a tales extremos y, por tanto, este defecto debe ser confirmado.

El mismo principio registral fundamental es el que afecta al segundo de los defectos que invoca el registrador en su nota de calificación. Al tiempo de presentarse la sentencia en el Registro, la finca registral 78.100 bis consta inscrita a nombre de doña N. K., que no ha sido demandada ni ha intervenido en el procedimiento. El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

El último defecto recurrido es el relativo a la necesidad de acreditar el cumplimiento de los requisitos fiscales en relación con el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Sin entrar a valorar si se trata o no de un acto sujeto -decisión que corresponde exclusivamente a las autoridades fiscales-, incluso podría el registrador haberse limitado a denegar la calificación del documento hasta tanto se cumplimentasen los correspondientes requisitos fiscales, dado que las consecuencias de la falta de acreditación de las obligaciones correspondientes a este impuesto son las mismas señaladas clásicamente en relación con el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, es decir el cierre registral y, en su caso, la suspensión de la calificación.

II.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).

Registro de Jaén nº 3.

BIENES PRIVATIVOS: PACTO DE ATRIBUCIÓN DE PRIVATIVIDAD.

Para que el pacto de atribución de privatividad a un bien sea inscribible es necesario que exprese la causa onerosa o gratuita.

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. La regulación que del régimen económico matrimonial contiene el Código Civil se caracteriza por un marcado principio de libertad que se manifiesta, entre otros, en los artículos 1315 (libertad en la determinación del régimen económico), 1325 (libertad en cuanto a su estipulación, modificación o sustitución), 1328 (libertad de pacto en tanto las estipulaciones no sean contrarias a las leyes o las costumbres o limitativas de la igualdad de derechos que corresponda a cada cónyuge) y 1323 (posibilidad de transmitirse los cónyuges por cualquier título bienes y derechos y

celebrar entre sí toda clase de contratos), sin más limitaciones que las establecidas en el mismo Código (cfr. artículo 1315). 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.

Este Centro Directivo ha admitido que los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos y siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (cfr. Resoluciones de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 30 de julio de 2018, 12 de junio y 17 de diciembre de 2020, 15 de enero de 2021 y 4 de julio y 30 de noviembre de 2022).

De acuerdo con lo hasta aquí expuesto son perfectamente lícitas las siguientes opciones en relación con la sociedad de gananciales, y la situación jurídica de los bienes privativos, en lo que se refiere al ámbito registral: Primera.–Justificar indubitadamente el carácter privativo del bien. Si el bien es fungible, como ocurre con el dinero, dicha justificación debe realizarse siempre mediante prueba documental pública. Segunda.– Que un cónyuge confiese el hecho del carácter privativo de la contraprestación con la que se adquirió el bien por el otro cónyuge, con lo que se sujeta al régimen especial de los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario. Tercera.– Que los cónyuges celebren un negocio jurídico de atribución de carácter privativo, pero dejando claramente expresada la causa onerosa o gratuita de dicho negocio.

En el presente caso debe concluirse que los cónyuges, por pacto, están determinando el carácter privativo del bien comprado por el esposo, abstracción hecha de que no haya podido acreditarse el carácter privativo de dicho bien –mediante aplicación directa del principio de subrogación real– por faltar la prueba fehaciente del carácter privativo del dinero empleado (a falta en el Derecho común de una presunción legal como la establecida en el artículo 213 del Código de Derecho Foral de Aragón), de modo que ambos consortes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, excluyen el juego de la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil. Pero nada se expresa sobre la causa onerosa o gratuita de dicho negocio. Por ello, la calificación debe ser confirmada.

II.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).

Registro de Pola de Siero.

CONVENIO REGULADOR DE LA SEPARACIÓN Y EL DIVORCIO: ÁMBITO.

El convenio regulador aprobado judicialmente es título inscribible excepto que esté referido a transacciones de bienes adquiridos por los ex cónyuges antes de contraer matrimonio que no estén afectos a cargas matrimoniales.

Como cuestión previa, debe recordarse que, según tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recur-

so 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.

Por lo que se refiere al fondo del asunto debatido, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, (vid. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente), la calificación registral no entra en el fondo de la resolución judicial (sentencia de separación, en este caso), ni en la validez del convenio regulador aprobado judicialmente, sino en si tal convenio constituye o no título inscribible para la práctica del asiento registral teniendo en cuenta los aspectos susceptibles de calificación registral conforme a los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo, es inscribible el convenio regulador sobre liquidación del régimen económico-matrimonial que conste en testimonio judicial acreditativo de dicho convenio, siempre que haya sido aprobado por la sentencia que acuerda la nulidad, la separación o el divorcio. Ahora bien, como también tiene declarado esta Dirección General (véase, por todas, la Resolución de 25 de octubre de 2005), esa posibilidad ha de interpretarse en sus justos términos, atendiendo a la naturaleza, contenido, valor y efectos propios del convenio regulador (cfr. artículos 90, 91 y 103 del Código Civil), sin que pueda servir de cauce formal para otros actos que tienen su significación negocial propia, cuyo alcance y eficacia habrán de ser valorados en función de las generales exigencias de todo negocio jurídico y de los particulares que imponga su concreto contenido y la finalidad perseguida.

Fuera de tales supuestos, las transmisiones adicionales de bienes entre cónyuges, ajenas al procedimiento de liquidación (como son, en vía de principios, las que se refieren a bienes adquiridos por los cónyuges en estado de solteros no especialmente afectos a las cargas del matrimonio), constituyen un negocio independiente, que exige acogerse a la regla general de escritura pública para su formalización. La diferente causa negocial, ajena a la liquidación del patrimonio común adquirido en atención al matrimonio, y las exigencias derivadas del principio de titulación auténtica, unidas a la limitación de contenido que puede abarcar el convenio regulador, según doctrina reiterada (vid. «Vistos»), deben resolverse en favor de la exigencia de escritura para la formalización de un negocio de esta naturaleza.

A la luz de las anteriores consideraciones, el recurso no puede prosperar. La adjudicación de un bien inmueble adquirido antes del matrimonio, de carácter privativo, es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador, por lo que para su inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria la oportuna escritura pública o, en su defecto, la sentencia firme dictada por juez competente en el procedimiento que corresponda.

II.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).

Registro de Adra.

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

Existiendo dudas sobre la identidad de la finca debidamente fundadas en los informes aportados por los colindantes, no cabe inscribir la base gráfica.

La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera a realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

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

En el presente caso la calificación contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basadas en la oposición del colindante coherente con la descripción resultante del historial registral sustentada en documentación contradictoria, por lo que es reveladora de la existencia de un conflicto latente en la delimitación de las parcelas catastrales. Resulta destacable que la oposición de dos de los colindantes se fundamenta en informe técnico y planos de medición contradictorios con la representación gráfica que se pretende inscribir. Ello pone de manifiesto de forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas.

II.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).

Registro de Valencia nº 3.

TITULAR REGISTRAL: IDENTIFICACIÓN.

Si el notario al hacer la identificación de los intervinientes identifica claramente a la persona que comparece como la que figura en la inscripción registral, debe prevalecer este juicio sobre las eventuales discrepancias en el número de identificación que aparece en el Registro, que antes era el NIE y ahora el NIF.

En nuestra legislación la identificación de los comparecientes en los instru-

mentos públicos se encomienda al notario, que habrá de realizarla por los medios establecidos en las leyes y reglamentos (artículo 23 de la Ley del Notariado). El registrador, por su parte, debe comprobar que la identidad del otorgante así determinada coincida con la del titular registral por lo que resulte de los asientos del Registro, dados los efectos de la inscripción, especialmente respecto de la legitimación y fe pública registral (cfr. artículos 9.4.a y 18 de la Ley Hipotecaria, y 51.9.a del Reglamento Hipotecario).

Al «dar fe de conocimiento» o «dar fe de la identidad» de los otorgantes (cfr., respectivamente, artículos 23 y 17 bis de la Ley del Notariado), el notario no realiza propiamente una afirmación absoluta de un hecho sino que emite un juicio de identidad, consistente en la individualización del otorgante bien por conocerlo el notario (es decir, por llegar a tener la convicción racional de que es la persona que dice ser y por tal es tenido en la vida ordinaria, de suerte que se trata de un juicio de notoriedad sobre su identidad), o bien por la identificación mediante documentos u otros medios supletorios legalmente establecidos («comparatio personarum»; así resulta especialmente en algunos supuestos en que el notario se asegure de la identidad de las partes mediante la verificación subjetiva que comporta un juicio de comparación de la persona del compareciente con los datos, fotografía y firma que figuran en el documento que sirve para su identificación –cfr. apartados «c» y «d» del artículo 23 de la Ley del Notariado–).

Cuestión distinta es que la eventual discrepancia entre los datos de identificación que constan en el instrumento y los que figuran en el asiento registral pueda ser calificada por el registrador como defecto que impida la inscripción, habida cuenta de los trascendentales efectos que la ley atribuye a la inscripción (cfr. artículos 20, 32, 34 y 38, entre otros, de la Ley Hipotecaria), y la legitimación registral dispositiva atribuida sobre el derecho inscrito en favor de su titular registral.

En el presente caso, el notario autorizante no sólo ha dado fe de identificar a la señora otorgante, sino que la identifica –bajo su responsabilidad– como la misma persona que formalizó el préstamo mediante la escritura que se reseña, coincidente con la que figura en los asientos registrales (teniendo en cuenta, al hacerlo, determinadas circunstancias determinantes de su debida identificación, como son las que resultan de su documento nacional de identidad y las relativas a su esposo también compareciente) y ha emitido no sólo un juicio de identidad de dicha señora sino también un juicio sobre su legitimación como prestataria para formalizar la subrogación de acreedor de que se trata. Y sobre tales juicios no puede prevalecer la afirmación de la registradora según la cual «no resulta acreditada la identidad de la titular registral y la compareciente».

II.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).

Registro de Fuenlabrada nº 3.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS.

No resulta admisible como medio de acreditación de la antigüedad una certificación catastral que no coincide ni con la parcela (art. 45 TRLC), ni con los metros

construidos.

En primer lugar, debe ponerse de manifiesto, que, en el presente caso, al contrario de lo que afirma el recurrente, del acta resulta que se ha optado por la constancia de la finalización de la obra por «antigüedad» y que no se trata de una declaración de obra nueva «por vía ordinaria», ya que únicamente se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica para acreditar la antigüedad de la obra y se alude a que no consta en el Registro de la Propiedad la existencia de ningún expediente de disciplina urbanística.

Entrando en el fondo de las dos primeras cuestiones planteadas, debe traerse a colación la doctrina de este Centro Directivo (Resolución de 10 de marzo de 2012, reiterada entre otras por la de 31 de marzo de 2022), en el sentido de entender que la acreditación de la antigüedad de la obra a través de la certificación catastral se despliega en un doble aspecto: en relación con la construcción que se declara y en relación con la parcela sobre la que ésta se asienta. En relación con la parcela sobre la que se asienta la edificación, es necesario realizar una previa operación de correspondencia de la referencia catastral con la finca registral, que se regula en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En el presente caso, aunque el notario recurrente no albergue dudas sobre la correspondencia de la finca basadas en el notorio conocimiento de la existencia de un centro escolar en esa calle, a tenor del indicado precepto no puede entenderse que haya identidad entre la finca registral y la parcela catastral, pues existe una diferencia de superficie muy superior al 10% y tampoco se ha acreditado el cambio de número de la calle.

Tampoco coincide la descripción que contiene la certificación (3.806 metros cuadrados construidos) con la que aparece en el título y en la inscripción (2.599,76 metros cuadrados). Ni siquiera con los metros que en los antecedentes de Catastro aparecen como construidos en el año 1993 (3.321 metros cuadrados). Por ello, aunque la diferencia de metros pueda deberse a que se hayan producido ampliaciones posteriores en plantas elevadas como sostiene el recurrente, lo cierto es que no resulta indubitadamente de la certificación catastral que los metros que aparecen como construidos en la certificación catastral se refieran a los que figuran en el Registro.

El tercero de los defectos señalados por la registradora se refiere a la discrepancia entre las coordenadas de referenciación de la «huella de la edificación» y la descripción literaria de la obra nueva según el Registro y el título, por lo que no puede determinarse la ubicación gráfica concreta de metros cuadrados ocupados por las edificaciones. En el supuesto de este expediente, no consta en el Registro la superficie de la parcela ocupada por la edificación, si bien el notario autorizante se remite en cuanto a las coordenadas georreferenciadas a las que resulten de la certificación catastral, aclarando que la superficie de ocupación de la parcela corresponde con las dos construcciones de la planta baja, es decir, 1.067 metros para edificación destinada a enseñanza, y otros 610 metros para construcción destinada a uso deportivo. Sin embargo, tal y como ha quedado expuesto en el anterior fundamento de Derecho, al no poder entender que existe correspondencia entre la finca registral y la

certificación catastral incorporada, tampoco pueden extraerse de la misma sus coordenadas georreferenciadas.

II.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).

Registro de Llerena.

PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DOMINIO PÚBLICO.

No puede inscribirse la base gráfica de una finca si consta la oposición de la Confederación Hidrográfica por entender que se invade el dominio público.

Aunque la alegación de la Confederación Hidrográfica del Guadiana haya llegado fuera de plazo, pero durante la vigencia del asiento de presentación, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 30 de marzo de 2023, respecto a las alegaciones presentadas dentro del plazo de 20 días, pues siendo el objetivo del expediente adecuar la descripción registral a la realidad física, evitando la invasión de fincas inmatriculadas o del dominio público, el registrador, aun siendo extemporáneas, ha de analizar las alegaciones presentadas por quien se opone, por si pudieran ser fundamentales para fundar su decisión sobre eventuales dudas en la identidad de la finca. Recuerda el Centro Directivo su doctrina de que, aun no habiéndose opuesto ningún colindante, puede el registrador rechazar la inscripción de la representación gráfica aportada por el promotor del expediente. Además, estamos ante un expediente de jurisdicción voluntaria, donde no hay fase de prueba y no se decide controversia alguna, por lo que los plazos no pueden tener un carácter preclusivo, puesto que lo que importa es que la calificación registral que culmine el expediente sea ajustada a Derecho.

Siendo el dominio público imprescriptible e inalienable, no puede ser objeto de titularidad privada, y ello, aunque la Administración no tenga su título inscrito, a pesar de ser la inscripción obligatoria (artículo 36 de la Ley 33/2003), por aplicación del principio de protección registral del dominio público que inspira la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas. El hecho de que el dominio público no esté deslindado, o no esté inscrito el deslinde, no es circunstancia que determine como consecuencia que pueda inscribirse la georreferenciación que pueda invadirlo, más al contrario, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria impone una calificación denegatoria.

El registrador suspende y no deniega la inscripción al entender que cabe subsanar el defecto, atendida la alegación realizada por el organismo de cuenca, acreditando la no invasión del dominio público mediante el preceptivo informe de la Comisaría del Agua del organismo de cuenca sobre la invasión o no del dominio público. Por ello en el presente caso la nota de suspensión del registrador se considera ajustada a Derecho, puesto que, dadas las posibles dudas sobre la posible invasión de un cauce de dominio público, no se puede inscribir, o denegar la inscripción, mientras no se aporte el preceptivo informe citado sobre invasión o no del dominio público.

II.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).

Registro de Eibar.**CONDICIÓN RESOLUTORIA: REQUISITOS PARA LA REINSCRIPCIÓN A FAVOR DEL TRANSMITENTE EN UN CASO DE CESIÓN A CAMBIO DE ALIMENTOS.**

Hay que atender a los estrictos términos del pacto de resolución para determinar si es o no necesario acudir a un procedimiento judicial para acreditar el cumplimiento de la obligación.

Este Centro Directivo ha admitido, ya en Resoluciones de 16 de octubre de 1989 y 26 de abril de 1991, que, en caso de transmisión de bienes a cambio de alimentos, el cumplimiento de la obligación del alimentante se garantice mediante condición resolutoria explícita análoga a la referida en los artículos 1504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria. El artículo 1797 del Código Civil, después de su modificación por la Ley 41/2003, dispone que «cuando los bienes o derechos que se transmitan a cambio de los alimentos sean registrables, podrá garantizarse frente a terceros el derecho del alimentista con el pacto inscrito en el que se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita, además de mediante el derecho de hipoteca regulado en el artículo 157 de la Ley Hipotecaria».

Los requisitos exigidos para obtener la reinscripción a favor del transmitente, como consecuencia del ejercicio de la facultad resolutoria explícita del artículo 1504 del Código Civil, son los siguientes: a) debe aportarse el título del vendedor (cfr. artículo 59 del Reglamento Hipotecario), es decir, el título de la transmisión del que resulte que el transmitente retiene el derecho de reintegración sujeto a la condición resolutoria estipulada; b) la notificación judicial o notarial hecha al adquirente por el transmitente de quedar resuelta la transmisión, siempre que no resulte que el adquirente requerido se oponga a la resolución invocando que falta algún presupuesto de la misma. Formulada oposición por el adquirente, deberá el transmitente acreditar en el correspondiente proceso judicial los presupuestos de la resolución, esto es, la existencia de un incumplimiento grave (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1993), que frustre el fin del contrato por la conducta del adquirente, sin hallarse causa razonable que justifique esa conducta (Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1991, 14 de febrero y 30 de marzo de 1992, 22 de marzo de 1993 y 20 de febrero y 16 de marzo de 1995), y, c) el documento que acredite haberse consignado en un establecimiento bancario o caja oficial el importe percibido que haya de ser devuelto al adquirente o corresponda, por subrogación real, a los titulares de derechos extinguidos por la resolución (artículo 175.6.a del Reglamento Hipotecario).

Indudablemente, no puede desconocerse que los contratos como el documentado en el título objeto de la calificación impugnada tienen unas características propias de las que pueden derivarse algunas modalizaciones o especialidades, justificadas por el hecho de ser normalmente el cedente-alimentista la persona más necesitada de protección (generalmente de avanzada edad, con discapacidad o dependencia –vid. el apartado VIII de la Exposición de Motivos de la Ley 41/2003–).

En el presente caso, la registradora se opone a la inscripción de la resolución

de la transmisión porque considera que, al no haberse pactado expresamente el procedimiento que debe seguirse para dicha resolución por incumplimiento, no es suficiente el requerimiento notarial practicado sino que es necesario que preste su consentimiento el cesionario o la correspondiente resolución judicial dictada en procedimiento en que el titular registral haya sido parte. Frente a esta objeción, debe tenerse en cuenta que no hay norma alguna que exija el pacto explícito sobre el procedimiento de resolución. Admitida la aplicación de este precepto legal y practicado el requerimiento judicial o notarial no puede exigirse el consentimiento del alimentista.

En el supuesto del presente recurso es determinante la concreta redacción del pacto de condición resolutoria explícita: «El incumplimiento de sus obligaciones por parte de cualquiera de los cesionarios actuará como condición resolutoria de la transmisión. Si los cedentes no hubiesen interpuesto en vida demanda de resolución, se considerarán cumplidas aquellas condiciones y extinguida la condición resolutoria (...)». Por aplicación del primer inciso de esta cláusula, no cabría exigir el consentimiento de la cesionaria o la correspondiente resolución judicial sino aplicar analógicamente el citado artículo 59 del Reglamento Hipotecario, por lo que, según la doctrina de este Centro Directivo antes referida, habría que admitir la inscripción de la resolución, toda vez que se ha practicado un requerimiento notarial por el que se ha comunicado de forma fehaciente la decisión de los cedentes de resolver la cesión; la notificación ha sido realizada personalmente, de manera que la requerida ha comparecido en la notaría para darse por notificada y enterada de la resolución; no ha existido oposición de la cesionaria a quien se imputa el incumplimiento. Lo que ocurre es que, según el segundo inciso de la misma cláusula, interpretado a «sensu contrario» se infiere que en caso de incumplimiento habría de interponerse la correspondiente demanda de resolución, sin que sea suficiente el requerimiento notarial. Por ello, el recurso no puede ser estimado.

II.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).

Registro de Valencia nº 3.

BIENES PRIVATIVOS POR CONFESIÓN: PARTICIÓN DE HERENCIA DEL CÓNYUGE TITULAR.

Es precisa la intervención de los legitimarios del confesante para confirmar el carácter privativo del bien en la partición de la herencia del cónyuge titular.

Debe decidirse en este expediente si para la adjudicación de herencia de un bien inscrito con carácter privativo, por confesión que respecto de una mitad indivisa había realizado el cónyuge de la causante, es necesaria, una vez fallecido el confesante, la intervención de la hija legitimaria de éste.

En el presente caso no se trata de un acto de enajenación del bien inscrito con carácter privativo, sino de la adjudicación del mismo por herencia del cónyuge favorecido por la confesión. Pero, como ya entendió este Centro Directivo en Resolución de 13 de junio de 2003, para destruir la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil, no es suficiente la confesión de un consorte sobre el carácter de la adquisición, pues ésta opera entre cónyuges (artículo 1324 del Código Civil),

pero no ante terceros que se pudieran ver afectados, como son los posibles acreedores o legitimarios. En congruencia con ello, disuelta la sociedad de gananciales por fallecimiento del confesante, los actos de disposición necesitarían el consentimiento o intervención de los legitimarios y a la hora de liquidarla también ésta es preceptiva para la ratificación del carácter privativo en la confección del inventario, a los efectos de quedar salvaguardada la cuantía de su legítima.

II.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).

Registro de Tías.

PROCEDIMIENTO DE VENTA EXTRAJUDICIAL: APODERAMIENTO AL ACREEDOR PARA LA VENTA.

No constando inscrito el pacto de apoderamiento al acreedor para la venta extrajudicial, será necesario que esta sea otorgada por el titular registral del inmueble.

En primer lugar, debe este Centro Directivo recordar el carácter constitutivo que reviste la inscripción del pacto de ejecución extrajudicial hipotecaria. Efectivamente, como ya apuntara la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 2019, la inscripción registral de dicha estipulación es requisito imprescindible para su efectividad y vigencia, sin poder acudir a dicho procedimiento ejecutivo en ausencia de dicho pacto y su preceptiva inscripción.

Efectivamente el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, junto con el artículo 234 del Reglamento Hipotecario, dan carta de naturaleza al procedimiento de ejecución extrajudicial, determinando la necesidad del pacto del mismo de manera separada de las restantes estipulaciones de la escritura. A su vez, establece en el apartado tercero de punto primero de dicho artículo 234, la designación de «la persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante», designación que podrá recaer en el «propio acreedor». Por tanto, pactado el procedimiento de ejecución extrajudicial sin que en el título constitutivo de la hipoteca se haya realizado apoderamiento alguno, deberá ser el propio deudor hipotecante, titular del bien, quien otorgue el correspondiente título traslativo, sin poder entenderse implícita delegación alguna de dicha facultad. Voluntad que tan sólo podrá ser suplida por la autoridad judicial en el oportuno procedimiento y sin que lo pueda suplir un juicio erróneo de suficiencia por el notario.

II.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

Registro de Baza.

URBANISMO: CANCELACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES EN CASOS DE ANULACIÓN DE UNA REPARCELACIÓN.

Se hace un repaso de la posición de los titulares registrales que no han intervenido en el proceso en el que se declara la nulidad de una reparcelación y el necesario pronunciamiento del juez de lo contencioso encargado de la ejecución sobre

si existe o no indefensión.

La vigente Ley 28/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, proclama, en el artículo 103.1 que «la potestad de hacer ejecutar las sentencias y demás resoluciones judiciales corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales de éste orden jurisdiccional». Tal planteamiento constituye una clara consecuencia del mandato, más genérico, pero de superior rango, contenido en el artículo 117.3 de la Constitución de 1978.

Como no podía ser de otra forma, esta doctrina ha sido asumida por esta Dirección General (cfr. «Vistos»), señalando que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

En el ámbito del orden jurisdiccional contencioso-administrativo, el artículo 21.1.b) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa considera como parte demandada a «las personas o entidades cuyos derechos o intereses legítimos pudieran quedar afectados por la estimación de las pretensiones del demandante». Es obligatorio emplazar a estas personas, para darles la oportunidad de comparecer en el proceso en defensa de la actuación administrativa impugnada, mas su comparecencia en el proceso es meramente potestativa para ellas. Consecuentemente, en el proceso contencioso-administrativo, a diferencia del proceso civil, la condición de codemandado, esto es la determinación de los que deben ser llamados al proceso desde la perspectiva de la legitimación pasiva, no deriva de la voluntad del recurrente-demandante, dado que este sólo viene obligado en su escrito de interposición a identificar la actividad administrativa que es objeto de impugnación, por lo que corresponde a la Administración y, de forma subsidiaria, al propio órgano jurisdiccional, la obligación de traer al proceso, mediante el correspondiente emplazamiento, a todos aquellos que puedan aparecer como interesados. La legitimación para intervenir en el proceso de ejecución de sentencias, alcanza un tratamiento específico en el ámbito urbanístico, dada la admisibilidad de la «acción pública», reconociendo a las personas afectadas la posibilidad de personarse en la ejecución cuando no han sido parte en el recurso contencioso administrativo –cfr. Sentencia de 7 de junio de 2005, Sala Tercera–.

En particular, para que la falta de emplazamiento tenga relevancia constitucional, y pueda dar lugar al otorgamiento del amparo, es necesaria la concurrencia de tres requisitos, cuya exigibilidad ha sido admitida por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos: a) en primer lugar, es preciso que el demandante de amparo fuera titular de un derecho o de un interés legítimo y propio, susceptible de afección en el proceso contencioso-administrativo en cuestión, lo que determina su condición material de demandado o coadyuvante en aquel proceso. b) en segundo lugar, es necesario que

el demandante de amparo fuese identificable por el órgano jurisdiccional. c) y, por último, debe haberse causado al recurrente una situación de indefensión material, sin que pueda apreciarse la misma cuando el interesado tenía conocimiento extra-procesal del asunto y, por su propia pasividad o falta de diligencia, no se personó en el proceso pudiendo hacerlo.

Atendiendo a esta jurisprudencia, cabe sostener que, en el ámbito contencioso administrativo, tratándose de resoluciones que pueda afectar a fincas inscritas en el Registro de la Propiedad y conociéndose ya en el momento de iniciación del procedimiento cuáles son estas, no existe ninguna dificultad para que quienes figuraban como titulares registrales en el momento de interposición de la demanda fueran emplazados en el procedimiento en una fase inicial para que pudieran personarse como parte demandada. Sin embargo, respecto de los titulares futuros la anotación de demanda puede ser el mecanismo adecuado de publicidad con arreglo al artículo 65.1.f) del texto refundido de la Ley de Suelo. No parece posible desconocer la legitimación del titular inscrito, adquirente posterior a la sentencia anulatoria, para poder intervenir en los trámites de ejecución de la sentencia anulatoria que, aunque tenga por objeto el restablecimiento de la legalidad administrativa, van a materializarse en la privación de su derecho de propiedad y la cancelación de su inscripción.

Debe traerse a colación lo resuelto por la Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo en su Sentencia de 16 de abril de 2013. En primer lugar, señala que «será el órgano jurisdiccional el que, atendiendo a la existencia de acreditados terceros registrales, decidirá lo procedente en cada caso concreto, pues, no resulta de recibo pretender aislar o blindar jurídicamente, en todo caso, la institución registral –con su obligada y necesaria protección de los terceros registrales de buena fe– frente a la potencialidad jurídica de una resolución judicial fruto de un procedimiento contradictorio que ha decidido sobre los derechos de los particulares y sobre la legalidad de la actuación administrativa. Será, pues, el órgano jurisdiccional el que valorará la concreta situación de terceros cuyos derechos garantiza el Registro, y decidirá, motivadamente, sobre los efectos que en el ámbito registral ha de producir la decisión jurisdiccional en trance de ejecución. Decisión de la que, por supuesto, será único responsable el órgano judicial». En segundo lugar que, «tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictada la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción». En tercer lugar que, «será, pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero, lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que –insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos– la simple oposición registral –con

remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación–, se conviertan automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia.

Coherentemente con esta doctrina, tratándose de mandamientos judiciales dictados en el ámbito del proceso contencioso administrativo, este Centro Directivo ha señalado – cfr. Resolución de 20 de abril de 2021– que, ante la ausencia de la anotación preventiva del recurso, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección, como expresamente ha reconocido la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su Sentencia citada de 16 de abril de 2013.

La problemática derivada de la anulación judicial de un proyecto de reparcelación inscrito en presencia de terceros adquirentes posteriores ha suscitado diversas cuestiones como la procedencia de cancelar las inscripciones de esos titulares que no fueron parte en el proceso declarativo o la forma material de restaurar la situación originaria en cuanto a la titularidad y cargas inscritas sobre las fincas de resultado. De modo que las cuestiones que en la interpretación de tales normas puedan suscitarse corresponde únicamente al juez de la ejecución y que, tratándose de la ejecución de una sentencia anulatoria de un proyecto de reparcelación inscrito cabe la pretensión de ejecución mediante la cancelación de las inscripciones registrales causadas por el proyecto de reparcelación anulado una vez clarificada la situación registral y la posibilidad de intervención de los titulares registrales en el proceso, lo que requerirá un pronunciamiento específico del juez competente encargado de la ejecución en los términos prescritos por la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su Sentencia citada de 16 de abril de 2013.

En el presente caso no resulta de la documentación judicial aportada que el titular registral haya tenido participación en el proceso de ejecución. No se cuestiona, por tanto, ni la competencia judicial ni el mandato de ejecutar la sentencia, pues únicamente se plantea el cumplimiento de requisitos legales en garantía de derechos de los titulares inscritos, que no son impeditivos de aquella, siendo además pronunciamientos ajenos al principio de inmutabilidad de lo acordado en sentencia firme. Por lo que atendiendo a los anteriores fundamentos debe confirmarse el defecto en el sentido de la necesidad de complementar la documentación judicial aportada en la forma que considere el juez de la ejecución de modo que aclare que, a su juicio y de acuerdo con los pronunciamientos del Tribunal Superior, el concreto titular registral ha tenido posibilidad de participar en el proceso para así cumplir con el precepto legal que obliga al registrador a calificar si los titulares de derechos inscritos han tenido adecuada intervención en el procedimiento del que deriva la cancelación de sus derechos inscritos (artículos 20 y 80 de la Ley Hipotecaria).

II.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

Registro de Cieza nº 3.

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

No cabe fundamentar la oposición a inscribir una base gráfica en las alegaciones de colindantes consistentes en meras manifestaciones sobre el uso de un camino.

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 expediente, de los datos y documentos que obran en el mismo, resulta que las oposiciones formuladas se refieren de manera exclusiva un camino perfectamente delimitado, limitándose las oposiciones presentadas a alegar la «utilización del mismo por todos los vecinos», sin manifestación alguna respecto de su titularidad. Resulta también relevante que en la propia tramitación del expediente fue debidamente notificado el Ayuntamiento de Abarán en fecha 12 de diciembre de 2022, sin que haya formulado oposición a la incorporación de la base catastral pretendida. Por tanto, el presente recurso debe ser estimado ya que la registradora recurrida fundamenta su calificación en unas simples manifestaciones relativas a la utilización del camino.

II.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).**Registro de Baza.****PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.**

No cabe inscribir una base gráfica si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Respecto a la decisión del registrador de no iniciar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por haberse tramitado ya anteriormente otro sobre la misma finca y con la misma documentación, debemos recordar la doctrina de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 10 de noviembre de 2022, tramitado en su día expediente del artículo 199 y emitida calificación negativa de la base gráfica de una finca por el registrador competente, por haberse presentado alegaciones por un colindante, puede el registrador titular actual negarse a tramitar un nuevo expediente si la documentación ahora aportada es la misma que se aportó en su día.

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.

Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales. Ello determina, como consecuencia necesaria en el presente expediente, la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas colindantes no inmatriculadas, sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

II.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

Registro de Águilas.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: UTILIZACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH PARA DESPEJAR LAS DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

En el proceso de inmatriculación del 205, en caso de dudas sobre la identidad de la finca, ha de acudir al procedimiento del art. 199.

La inscripción de la georreferenciación para alcanzar la coordinación con el Catastro se regula como procedimiento distinto del de la inmatriculación de la finca por la vía del doble título traslativo del artículo 205. No sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199.

La actuación registral en el presente caso ha estado guiada por el más estricto cumplimiento del principio de seguridad jurídica, pues teniendo el registrador dudas sobre la identidad de la finca, ha tratado de disiparlas para evitar una doble inmatriculación, la cual sí atenta contra el principio de seguridad jurídica, mediante la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, actuación que esta Dirección General ha declarado ajustada a Derecho, como hemos visto. Pero, además, como declaró la Resolución de 5 de febrero de 2021, en su fundamento de Derecho quinto: «No altera esta conclusión el hecho alegado por la recurrente de que se hubieran solicitado y expedido previamente notas simples expresivas del

dato, cierto y no erróneo, de que examinados los índices del Registro, a favor de los transmitentes no se encontraba inscrita ninguna finca con la concreta descripción solicitada. Y ello porque la nota simple sólo afirma o niega lo que afirma o niega, y aun en la hipótesis de que contuviera afirmaciones o negaciones erróneas, que no es el caso, nunca podría prevalecer sobre el contenido efectivo de los libros registrales».

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 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; el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

En el presente caso, es claro que la finca registral de quien formula oposición no tiene previamente inscrita su georreferenciación, y, por tanto, no cabe aplicar aquí el inciso del artículo 199 relativo a 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». Pero, sí le impediría inscribir, en su día y por la vía del expediente del artículo 199, su propia georreferenciación alternativa, porque solaparía con la georreferenciación de la finca objeto del presente expediente, si se permitiera su inmatriculación, existiendo un indicio previo de conflicto o controversia en la delimitación del lindero, que es el que debe llevar a la denegación de la inscripción de la georreferenciación catastral aportada, mientras no desaparezca tal indicio de conflicto latente entre colindantes.

II.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

Registro de Hellín.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Se reiteran los requisitos para la rectificación de los asientos registrales.

Uno de los principios fundamentales del sistema registral es el de folio real según el cual el Registro se lleva por fincas abriendo a cada una el número registral correspondiente (cfr. artículos 8.1.o y 243 de la Ley Hipotecaria), lo que exige su plena identificación y descripción, siendo uno de los elementos fundamentales para ello la expresión de los linderos conforme a lo dispuesto en el artículo 9.1.a y 51, reglas segunda y tercera, del Reglamento Hipotecario. Tratándose del supuesto de formación de finca por segregación y correlativa determinación del resto, aun cuando esta se haya producido hace tiempo, resulta todavía más necesario evitar cualquier tipo de discordancia en las descripciones y por ello, aunque la descripción se refiera a la finca que se forma por segregación, que es el objeto del derecho real correspondiente, no puede dar lugar esa descripción a una discordancia con la descripción

que se efectúe en la finca resto, máxime cuando esta discrepancia se refiere a la ubicación catastral de las fincas registrales, elemento de suma importancia para la delimitación física y descriptiva de estas.

En el supuesto objeto de recurso, se solicita una rectificación de linderos de una finca perteneciente a distinto dueño por un interesado titular de una finca colindante, siendo de aplicación los artículos 328 y 329 del Reglamento Hipotecario. En ocasiones, este Centro Directivo ha aceptado una simplificación de los requisitos para la rectificación, pero siempre en casos excepcionales y sobre la base de documentos públicos, fehacientes y auténticos que, por su naturaleza, sean independientes de la voluntad de las partes, y, además, si de los mismos resulta evidente el error cometido. Bien es cierto que tratándose de una rectificación que afecta a finca ajena, es indispensable la intervención de su titular.

Por último, se invoca en la nota el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin que se justifique su aplicación a lo solicitado en la instancia ni se justifique por lo dispuesto en el artículo 198.1. Este procedimiento podría iniciarlo el interesado sobre su propia finca registral de forma que podría obtener la inscripción de la base gráfica de su finca siempre que no haya oposición fundada de alguno de los linderos, esto es entre otros, el titular de la finca colindante, debiendo en este caso decidir el Registrador sobre el alcance de su oposición, caso de producirse.

La calificación es totalmente insuficiente en los términos en que se ha emitido por lo que debe revocarse, sin que ello implique la inmediata inscripción de la rectificación, (cfr. Resoluciones de 1 de marzo y 9 de octubre de 2019); de manera que esto no obsta a que se pueda poner una nueva nota de calificación en los términos que resultan de esta Resolución.

II.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

Registro de Madrid nº 29.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO PREVIO.

Para practicar la inscripción de un título es necesario que previamente se inscriba el título del disponente, aunque sea en formato de tracto abreviado.

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

Conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no

puede ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (cfr. Resolución de 22 de noviembre de 2021).

Como ha manifestado esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de 5 de febrero y 14 de septiembre de 2018), el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte. En el concreto supuesto de este expediente, para inscribir la escritura presentada, es preciso que acceda al Registro la escritura que se reseña como título para su inscripción a favor de quien aparece como transmitente en el documento privado que se eleva a público.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 25 de abril de 2018 y 11 de enero de 2023) hay que aclarar que los casos en que se admite la modalidad del tracto sucesivo abreviado o comprimido no constituyen en modo alguno una excepción al principio del tracto sucesivo en su sentido material o sustantivo, sino sólo a su vertiente formal o adjetiva. Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, se puede disponer de bienes singulares y concretos pertenecientes a una herencia –como los de una comunidad postganancial–, sin necesidad de previa liquidación y adjudicación de los bienes que la integran, siempre que el acto dispositivo sea otorgado conjuntamente por todos los interesados que agotan la plena titularidad del bien como sucede en el presente caso.

II.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

Registro de Barcelona nº 20.

HIPOTECA CAMBIARIA: CANCELACIÓN.

Puede cancelarse la hipoteca cambiaria con el certificado a que alude el art. 45 de la Ley Cambiaria.

Según la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 31 de mayo de 2003 y 12 de febrero de 2010), aun cuando la hipoteca constituida tenga la consideración de cambiaria, debe poder cancelarse aportando la certificación a que alude el artículo 45 de la Ley Cambiaria y del Cheque.

En el caso objeto de este expediente el notario autorizante inutiliza las 115 letras de cambio exhibidas, acreditándose el pago de los dos restantes no exhibidas mediante certificado bancario de pago, cargado en la cuenta identificada en el título constitutivo de la hipoteca, que se incorpora a la escritura. Como se ha dicho, dicho certificado bancario tiene pleno valor liberatorio para el librado frente a cualquier acreedor cambiario, por lo que es suficiente para cancelar registralmente la hipoteca cambiaria. Máxime cuando la propia entidad pagadora y tenedora, en la certificación

cuyo original adjunta el notario la escritura matriz de cancelación de hipoteca cambiaria afirma «que se entrega esta certificación como sustitutiva de los propios efectos».

II.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

RECTIFICACIÓN DE SUPERFICIE: REQUISITOS.

Se reitera la necesidad de una calificación estricta en los casos de rectificaciones de cabida.

El hecho de haber solicitado la segregación de las fincas, la licencia se concede conforme a los pronunciamientos que se derivan del Planeamiento, puesto que las fincas resultantes de esa segregación han de ser conformes con los pronunciamientos del Planeamiento, que delimita el derecho de propiedad de las mismas, con la definición del mismo, que es el que realmente debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, como institución que debe controlar la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Cualquier alteración de esa realidad no autorizada por la Administración Urbanística competente, supondría una modificación de los términos de la licencia. Por lo tanto, no estamos ante un supuesto de concordancia de la finca registral con la realidad física, que puede resolverse mediante expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino ante un supuesto de modificación de la delimitación que del objeto del derecho de propiedad hace la legislación urbanística, que debe cumplir los requisitos fijados en ella.

Respecto de esa clara delimitación de la legalidad urbanística, amparada por la licencia de segregación, el recurrente pretende rectificar ahora la descripción de la finca 58.120 para inscribir un exceso de cabida de 263,22 metros cuadrados, que coinciden con la franja de terreno que en la licencia se destinaba a zona de afectaciones, aludiendo a que precisamente en esa franja, es donde se encuentran las tres casas que se describían en el Registro.

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

II.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

Registro de Sigüenza.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: FINCAS ADJUDICADAS EN PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Se analiza la trascendencia de la titularidad derivada de un proyecto de

compensación a la hora de la inscripción de una venta.

Como señala la reiterada 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.

Entrando en el fondo de la cuestión el recurso, las fincas objeto de las escrituras que nos ocupan formaron parte de un proyecto de reparcelación que consta inscrito en el Registro de la Propiedad de Sigüenza desde el año 2021. La reparcelación se llevó a cabo mediante la constitución de una «junta de compensación». Se trata por tanto de decidir si cabe establecer una correlación o correspondencia entre (i) la titular registral actual, el/la aportante de las fincas y la junta de compensación, y (ii) las fincas objeto de venta en la primera escritura y las que se venden en la escritura complementaria.

Es cierto que las fincas de resultado no fueron adjudicadas en el proyecto de reparcelación a quienes, durante el proceso, fueron adquiriéndolas de la propia junta de compensación como titular fiduciaria, sino que se adjudicaron a los titulares de las fincas de origen. Pero es precisamente la escritura complementaria presentada a calificación el instrumento adecuado para subsanar dicha circunstancia, teniendo en cuenta que nada obsta a que las adjudicaciones se efectúen a favor de los titulares de las fincas de origen, en cuyo caso la forma de subsanar es precisamente ratificar las escrituras intermedias que no pudieron tener acceso al Registro.

Se aduce que el vendedor en la escritura complementada es distinto del titular registral. A este respecto debe abordarse una cuestión de evidente importancia, cual es la de determinar si la aportación obligada por la modalidad de junta de compensación implica la transmisión del dominio pleno del socio a la propia junta o de si el derecho aportado no constituye una titularidad sobre la finca que implique tal dominio pleno. La doctrina mayoritaria se inclina por la segunda postura puesto que en todo caso el socio aportante conserva por imperativo legal el derecho a recibir, cuando se apruebe definitivamente el proyecto de compensación la finca o fincas de resultado que por subrogación real se correspondan con la aportada a la junta.

Por otra parte, y, en relación al alcance de la facultad fiduciaria de disposición es preciso caben dos posiciones distintas: la primera, entender que la facultad fiduciaria se proyecta sobre las fincas aportadas en dominio a la entidad urbanística, precisamente porque se trata de un acto traslativo de tipo fiduciario, y, la segunda, partir de la base de que la facultad fiduciaria está pensada para las fincas que permanecen en el patrimonio del socio, lo que hace necesario desvincular de su titularidad una facultad dispositiva limitada, con el fin de facilitar la financiación de la urbanización. Pero en todo caso la junta de compensación, en cuanto a persona jurídica dotada de plena capacidad podrá evidentemente realizar actos de enajenación inmobiliaria, cuyas características variarán según el tipo de bienes y las circunstancias de su adquisición.

Lo cierto es que, consultados los libros del Registro, las fincas constan ins-

critas a nombre de la entidad mercantil que forma parte de la junta de compensación que transmitió fiduciariamente las fincas, ahora adjudicadas en el proyecto de reparcelación de nuevo al citado titular registral, sin tener en cuenta a quienes, durante el proceso, fueron adquiriéndolas de la propia junta de compensación como titular fiduciaria. No hay por tanto falta de tracto sucesivo invocado en la nota de calificación. En efecto, no puede decirse que la finca transmitida esté inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de una persona distinta del anterior titular registral, porque precisamente es este titular registral actual quien ratifica la venta efectuada en el ínterin por la junta de compensación, de la cual forma parte.

II.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

Registro de Mancha Real.

PROPIEDAD HORIZONTAL: SITUACIONES DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE HECHO.

Sin perjuicio de la imposibilidad de inscribir modificaciones hipotecarias en las situaciones de propiedad horizontal de hecho, sí es posible inscribir la transmisión de las que ya están inscritas.

Para resolver la cuestión planteada en este recurso es determinante que la finca objeto de adjudicación hereditaria (número 7.226) figura inscrita a nombre de la causante, sin que pueda considerarse que sobre aquella exista una copropiedad romana o por cuotas. Debe entenderse que se trata de una propiedad horizontal de hecho, lo que ocurre en aquellos supuestos en los que se dan los presupuestos fácticos para que la propiedad horizontal surja (edificio –o conjunto inmobiliario– constituido por partes susceptibles de aprovechamiento independiente y pluralidad de propietarios) pero en los que no se ha otorgado el título constitutivo. En definitiva, el régimen de propiedad horizontal es el adecuado para regular las situaciones en las que se produce una coexistencia entre derechos de propiedad individual y copropiedad sobre elementos comunes, como en el caso objeto de este expediente. Por ello que debe considerarse que se trata de una verdadera propiedad horizontal, aun cuando no se haya otorgado el título constitutivo de la misma.

Ciertamente, en un régimen de propiedad horizontal de hecho, no pueden constituirse nuevos elementos independientes ni es posible la segregación de nuevos elementos privativos sin constituir formalmente un régimen de propiedad horizontal, por mucho que ya existan elementos privativos segregados cuya validez se mantiene; y tampoco es posible en un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho proceder sólo en una de las fincas registrales segregadas a su división material, a la modificación de obra alterando su superficie construida, o a cualquier otra modificación hipotecaria.

Este Centro Directivo ha permitido que se sigan practicando asientos tanto respecto de pisos y locales que habían tenido acceso al Registro por vía de segregación con anterioridad a la ley, como respecto de partes de edificio que continuaban integradas en la finca matriz, en los términos que resultan del artículo 8.3º de la Ley Hipotecaria, al observar que la disposición transitoria primera de la ley, si bien ordena

la aplicación de sus preceptos a las situaciones de hecho de propiedad horizontal, no impone la adecuación de la ordenación jurídica de los edificios a sus mandatos, sino tan solo la de sus estatutos en cuanto pudieren oponerse a la ley. En definitiva, en el presente caso, no existe obstáculo que impida la inscripción de la transmisión de la finca objeto de adjudicación hereditaria, tal y como ha sucedido hasta ahora.

II.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

Registro de Ávila nº 2.

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.

Debe concluirse que esa reseña del documento auténtico del que resulta la representación no expresa las circunstancias precisas para que el registrador pueda revisar que el título autorizado permite corroborar que el notario ha ejercido su función de valoración de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa.

II.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

Registro de Málaga nº 3.

HIPOTECA: EN GARANTÍA DE UN CONTRATO DE FINANCIACIÓN QUE INCLUYE VARIAS OBLIGACIONES.

Se analiza una hipoteca en garantía de dos tipos de obligaciones: una pre-

sente, derivada de la cantidad efectivamente prestada por la entidad financiadora en virtud del contrato de financiación «mezzanine» suscrito entre las partes, y otras eventuales y futuras, derivadas de obligaciones accesorias resultantes del mismo contrato.

En relación con la primera de las cuestiones planteadas, debe tenerse en cuenta que, como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 20 de junio de 2012, con criterio confirmado por otras posteriores, dentro de las hipotecas de máximo, existen, entre otras, tres modalidades distintas de hipoteca en garantía de obligación futura: la hipoteca en garantía de obligación futura de los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria; las hipotecas en garantía de apertura de saldo de cuenta corriente del artículo 153 de la Ley Hipotecaria; y, las hipotecas globales y flotantes del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria. Cada una de esas modalidades de hipotecas de máximo tiene caracteres y requisitos distintos.

A su vez, el párrafo primero del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, también prevé que se pueda constituir hipoteca en garantía de obligaciones cualquiera que sea la naturaleza de éstas, siempre que se identifiquen debidamente y se exprese su plazo de duración. Esta es la hipoteca que la notaria recurrente alega que se constituye en el presente caso, que se refiere a las obligaciones derivadas de un contrato de financiación denominado «mezzanine», de carácter anglosajón, consistente en un instrumento de financiación que opera mediante la concesión de un préstamo a largo plazo dividido en varios tramos, cada uno de los cuales es concedido a una entidad deudora distinta, con la finalidad de ser destinados a los fines que se especifican en el referido contrato de financiación, y que suele llevar aparejada la designación de una entidad agente para la realización de labores de coordinación, gestión y administración de la operación financiera.

En el presente caso, no se ha constituido la hipoteca flotante del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, pues no sólo no se cumplen los requisitos subjetivos que el mismo precepto impone para los acreedores hipotecarios, tal y como ha quedado expuesto, sino que, adicionalmente, tampoco se hace ninguna referencia expresa al artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria en la escritura de constitución de hipoteca, por lo que queda abierto el camino para plantear si cabe la misma al amparo de un precepto distinto del citado artículo 153 bis, y en concreto, al amparo de los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria, tal y como defiende la notaria en su escrito de recurso, lo que exige analizar si se cumplen los preceptos y principios reguladores de estas hipotecas que permitan su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Como se puede apreciar la hipoteca garantiza dos tipos de obligaciones: una presente, derivada de la cantidad efectivamente prestada por la entidad financiadora en virtud del contrato de financiación «mezzanine» suscrito entre las partes, y otras eventuales y futuras, derivadas de obligaciones accesorias resultantes del mismo contrato. Ambos tipos obedecen a una misma causa jurídica que está debidamente explicitada en la escritura, siendo así que el acto básico del que surgen las obligaciones es unitario al derivarse las mismas de un único contrato de financiación suscrito entre las partes y referirse la hipoteca únicamente a las obligaciones derivadas de tal contrato (cfr. Resoluciones de 28 de junio, 18, 26 y 27 de julio de 2012 y 30 de enero

de 2013), no tratándose de cualesquiera obligaciones presentes o futuras, sino de las obligaciones derivadas de ese contrato.

El hecho de que del referido contrato de financiación puedan surgir diversas obligaciones no constituye obstáculo para la constitución de la hipoteca. Indudablemente, obligaciones distintas pueden recibir una única cobertura hipotecaria cuando aquéllas tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra. No lo impide la aplicación del principio de especialidad ni el de accesoriedad de la hipoteca. Este criterio que admitió la unicidad de la hipoteca aun cuando ésta garantice obligaciones de distinta naturaleza y sometidas a diferente régimen jurídico, si tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra, debe aplicarse «a fortiori» a un supuesto como el presente, en el que existe claramente una sola relación obligatoria, un solo contrato de financiación, con una única causa.

En el presente supuesto, se asegura el cumplimiento de un número determinable de obligaciones, todas derivadas del contrato de financiación celebrado, suficientemente concretado e identificado plenamente tanto en la parte expositiva de la escritura como en los Anexos incorporados a la misma, por lo que no existe duda alguna sobre cuáles sean las obligaciones que se garantizan, respetándose así el principio de especialidad o determinación, interpretado con la necesaria flexibilidad a fin de facilitar el crédito territorial. Asimismo, quedan cumplidas las exigencias derivadas del carácter accesorio del derecho de garantía hipotecaria en tanto en cuanto tal derecho depende en su desenvolvimiento del incumplimiento de las obligaciones aseguradas. Y, precisamente porque todas esas obligaciones que tiene su origen en una misma relación jurídica son de cuantía incierta, es suficiente la fijación de una cifra máxima de responsabilidad para que se haya de considerar correctamente constituida desde el punto de vista del referido principio de determinación o especialidad.

Según el último defecto recurrido, sostiene el registrador que «no se establece con claridad a favor de qué sujeto se constituye la hipoteca como titular del derecho real de garantía». En la medida en que sólo una entidad («Diaz Investments, S.à.r.l.») es la que comparece en dicha condición en el otorgamiento, y sólo a ella se refiere el contrato de financiación incorporado como Anexo a la escritura (sin perjuicio de que eventualmente las entidades financiadoras puedan ser en el futuro varias, o, incluso, otras distintas de la inicial, en virtud de posteriores eventuales cesiones hipotecarias), lo cierto es que, tal y como afirma la notaria en su escrito de recurso, la única entidad en cuyo favor se constituye la hipoteca es la sociedad «Diaz Investments, S.à.r.l.» compareciente, cuyos datos identificativos aparecen plenamente determinados en la escritura.

II.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

Registro de Málaga nº 3.

HIPOTECA: EN GARANTÍA DE UN CONTRATO DE FINANCIACIÓN QUE INCLUYE VARIAS OBLIGACIONES.

Se analiza una hipoteca en garantía de dos tipos de obligaciones: una presente, derivada de la cantidad efectivamente prestada por la entidad financiadora

en virtud del contrato de financiación «mezzanine» suscrito entre las partes, y otras eventuales y futuras, derivadas de obligaciones accesorias resultantes del mismo contrato.

En relación con la primera de las cuestiones planteadas, debe tenerse en cuenta que, como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 20 de junio de 2012, con criterio confirmado por otras posteriores, dentro de las hipotecas de máximo, existen, entre otras, tres modalidades distintas de hipoteca en garantía de obligación futura: la hipoteca en garantía de obligación futura de los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria; las hipotecas en garantía de apertura de saldo de cuenta corriente del artículo 153 de la Ley Hipotecaria; y, las hipotecas globales y flotantes del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria. Cada una de esas modalidades de hipotecas de máximo tiene caracteres y requisitos distintos.

A su vez, el párrafo primero del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, también prevé que se pueda constituir hipoteca en garantía de obligaciones cualquiera que sea la naturaleza de éstas, siempre que se identifiquen debidamente y se exprese su plazo de duración. Esta es la hipoteca que la notaria recurrente alega que se constituye en el presente caso, que se refiere a las obligaciones derivadas de un contrato de financiación denominado «mezzanine», de carácter anglosajón, consistente en un instrumento de financiación que opera mediante la concesión de un préstamo a largo plazo dividido en varios tramos, cada uno de los cuales es concedido a una entidad deudora distinta, con la finalidad de ser destinados a los fines que se especifican en el referido contrato de financiación, y que suele llevar aparejada la designación de una entidad agente para la realización de labores de coordinación, gestión y administración de la operación financiera.

En el presente caso, no se ha constituido la hipoteca flotante del artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria, pues no sólo no se cumplen los requisitos subjetivos que el mismo precepto impone para los acreedores hipotecarios, tal y como ha quedado expuesto, sino que, adicionalmente, tampoco se hace ninguna referencia expresa al artículo 153 bis de la Ley Hipotecaria en la escritura de constitución de hipoteca, por lo que queda abierto el camino para plantear si cabe la misma al amparo de un precepto distinto del citado artículo 153 bis, y en concreto, al amparo de los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria, tal y como defiende la notaria en su escrito de recurso, lo que exige analizar si se cumplen los preceptos y principios reguladores de estas hipotecas que permitan su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Como se puede apreciar la hipoteca garantiza dos tipos de obligaciones: una presente, derivada de la cantidad efectivamente prestada por la entidad financiadora en virtud del contrato de financiación «mezzanine» suscrito entre las partes, y otras eventuales y futuras, derivadas de obligaciones accesorias resultantes del mismo contrato. Ambos tipos obedecen a una misma causa jurídica que está debidamente explicitada en la escritura, siendo así que el acto básico del que surgen las obligaciones es unitario al derivarse las mismas de un único contrato de financiación suscrito entre las partes y referirse la hipoteca únicamente a las obligaciones derivadas de tal contrato (cfr. Resoluciones de 28 de junio, 18, 26 y 27 de julio de 2012 y 30 de enero de 2013), no tratándose de cualesquiera obligaciones presentes o futuras, sino de las

obligaciones derivadas de ese contrato.

El hecho de que del referido contrato de financiación puedan surgir diversas obligaciones no constituye obstáculo para la constitución de la hipoteca. Indudablemente, obligaciones distintas pueden recibir una única cobertura hipotecaria cuando aquéllas tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra. No lo impide la aplicación del principio de especialidad ni el de accesoriedad de la hipoteca. Este criterio que admitió la unicidad de la hipoteca aun cuando ésta garantice obligaciones de distinta naturaleza y sometidas a diferente régimen jurídico, si tienen conexión causal entre sí o de dependencia de una respecto de la otra, debe aplicarse «a fortiori» a un supuesto como el presente, en el que existe claramente una sola relación obligatoria, un solo contrato de financiación, con una única causa.

En el presente supuesto, se asegura el cumplimiento de un número determinable de obligaciones, todas derivadas del contrato de financiación celebrado, suficientemente concretado e identificado plenamente tanto en la parte expositiva de la escritura como en los Anexos incorporados a la misma, por lo que no existe duda alguna sobre cuáles sean las obligaciones que se garantizan, respetándose así el principio de especialidad o determinación, interpretado con la necesaria flexibilidad a fin de facilitar el crédito territorial. Asimismo, quedan cumplidas las exigencias derivadas del carácter accesorio del derecho de garantía hipotecaria en tanto en cuanto tal derecho depende en su desenvolvimiento del incumplimiento de las obligaciones aseguradas. Y, precisamente porque todas esas obligaciones que tiene su origen en una misma relación jurídica son de cuantía incierta, es suficiente la fijación de una cifra máxima de responsabilidad para que se haya de considerar correctamente constituida desde el punto de vista del referido principio de determinación o especialidad.

Según el último defecto recurrido, sostiene el registrador que «no se establece con claridad a favor de qué sujeto se constituye la hipoteca como titular del derecho real de garantía». En la medida en que sólo una entidad («Diaz Investments, S.à.r.l.») es la que comparece en dicha condición en el otorgamiento, y sólo a ella se refiere el contrato de financiación incorporado como Anexo a la escritura (sin perjuicio de que eventualmente las entidades financiadoras puedan ser en el futuro varias, o, incluso, otras distintas de la inicial, en virtud de posteriores eventuales cesiones hipotecarias), lo cierto es que, tal y como afirma la notaria en su escrito de recurso, la única entidad en cuyo favor se constituye la hipoteca es la sociedad «Diaz Investments, S.à.r.l.» compareciente, cuyos datos identificativos aparecen plenamente determinados en la escritura.

II.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

Registro de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

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

No cabe inscribir una base gráfica si existen 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 registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto».

El ejercicio de esa función calificadora, en lo que al ámbito de la descripción, ubicación y delimitación geográfica de la finca, debe prevenir cualquier tipo de perturbación de hecho en el objeto del derecho de propiedad de las fincas colindantes, así como en el dominio público, aunque no esté inmatriculado, tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante. En el presente caso, la registradora funda sus dudas en la posible controversia latente respecto de la fracción de terreno, por pequeña que sea, que provoca la oposición del colindante, que deriva de la inclusión de un camino en la finca objeto del expediente, que según el Registro constituye el linde de la misma y pertenece a otra finca. Por ello, resulte evidente la existencia de un conflicto latente sobre la titularidad de esa franja de terreno de 3 metros, la cual no puede ser resuelta por la registradora ni por esta Dirección General, por carecer de competencia para ello.

En casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente».

II.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

Registro de El Vendrell nº 3.

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

No cabe inscribir una resolución judicial dictada en procedimiento seguido contra persona distinta del titular registral.

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

Por aplicación de la anterior doctrina no cabe sino confirmar la calificación, ya que no ha habido intervención del titular registral de la finca que se enajena. No modifica lo anterior que los titulares de la finca hayan tenido conocimiento del procedimiento judicial, pues no basta esta circunstancia, ya que su intervención en defensa de sus intereses debe ser desde su condición de titulares de la finca no como representantes de la sociedad.

II.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).

Registro de Madrid nº 24.

DERECHO DE USO SOBRE LA VIVIENDA FAMILIAR ATRIBUIDO EN CONVENIO DE SEPARACIÓN O DIVORCIO: REQUISITOS.

En la atribución del derecho de uso es necesario que no resulte su carácter perpetuo. También se aclara que no cabe su inscripción cuando la vivienda se adjudica de forma exclusiva al cónyuge favorecido por dicho derecho.

El artículo 96 del Código Civil, en su redacción vigente en el momento de aprobación del pacto objeto de la calificación impugnada, disponía lo siguiente: «En defecto de acuerdo de los cónyuges aprobado por el Juez, el uso de la vivienda familiar y de los objetos de uso ordinario en ella corresponde a los hijos y al cónyuge en cuya compañía queden (...)».

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, al abordar la naturaleza jurídica del derecho de uso sobre la vivienda familiar regulado en el artículo 96 del Código Civil, lo procedente es considerarlo como un derecho de carácter familiar y, por tanto, ajeno a la distinción entre derechos reales y de crédito, ya que ésta es una clasificación de los derechos de carácter patrimonial, y el expresado derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda (cfr. el último párrafo del citado precepto). Además, el derecho de uso sobre la vivienda familiar integra, por un lado, un derecho ocupacional, y, por otro, una limitación de disponer que implica que el titular dominical de la vivienda no podrá disponer de ella sin el consentimiento del titular del derecho de uso o, en su caso, autorización judicial (cfr. artículo 96, último párrafo, del Código Civil).

En general se entiende que la posición jurídica de los hijos en relación con el uso de la vivienda familiar atribuido a uno de los cónyuges en casos de crisis matrimoniales no se desenvuelve en el ámbito de los derechos patrimoniales, sino en el de los familiares, siendo correlato de las obligaciones o deberes-función que para los progenitores titulares de la patria potestad resultan de la misma (cfr. artículo 154 del Código Civil), que no decaen en las situaciones de ruptura matrimonial (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013). Esto no impide que, si así se acuerda en el convenio y el juez, en atención al interés más necesitado de protección, aprueba la medida acordada por los cónyuges, se atribuya, en consecuencia, el uso del domicilio familiar a los hijos menores. Esta tesis, habiendo sido defendida inicialmente por este Centro Directivo, ha acabado siendo asumida por la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, Sala Primera, en Sentencia de 14 de enero de 2010, dictada con fines de unificación de doctrina y confirmada entre otras por la más reciente de 6 de febrero de 2018.

Este contenido patrimonial del derecho de uso, y la posibilidad de su acceso al Registro de la Propiedad, tienen como consecuencia que, con independencia de que se trate, como ya se ha señalado, de un derecho encuadrable dentro de la categoría de los derechos familiares, deban ser respetadas las reglas relativas a los derechos cuyo acceso al Registro de la Propiedad se pretenda y a las exigencias derivadas de los principios hipotecarios. Debe tenerse en cuenta que, desde el punto de vista de la legislación registral, uno de sus pilares básicos que permiten garantizar la oponibilidad y conocimiento de los derechos inscritos por parte de los terceros -y por ende, favorecer también la propia protección del titular registral-, es el denominado principio de especialidad o determinación registral, consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Y tratándose de derechos de vida limitada, como es el derecho de uso, una de las circunstancias que debe concretarse por los interesados es su duración o término, ya sea esta fija o variable. Esta exigencia debe imponerse a todo tipo de documento que se presente en el Registro, ya tenga origen notarial, judicial o administrativo, siendo por ello objeto de calificación por parte del registrador, según lo establecido en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, al tratarse de un título judicial.

Puede apreciarse de la doctrina jurisprudencial, en el marco del Derecho común, un diferente tratamiento del derecho de uso sobre la vivienda familiar cuando existen hijos menores, que no permite explícitas limitaciones temporales -si bien, resultarán de modo indirecto- que cuando no existen hijos o éstos son mayores, pues en este último caso, a falta de otro interés superior que atender, se tutela el derecho del propietario, imponiendo la regla de necesaria temporalidad del derecho. El carácter esencialmente temporal del derecho de uso sobre la vivienda familiar implica que el mismo no pueda ser atribuido con carácter indefinido. Sin duda, de la jurisprudencia reseñada y de la doctrina de este Centro Directivo, confirmada por la nueva redacción del artículo 96 del Código Civil, resulta que, en general (cuando no existen hijos o éstos son mayores, según se ha expresado anteriormente), es necesario fijar un límite temporal a la atribución del uso de la vivienda familiar.

Cuando el cónyuge a quien se atribuye la guarda y custodia de los hijos es al tiempo propietario de la vivienda familiar y adjudicatario del derecho de uso, debe

entenderse que el haz de facultades que este último genera a favor de su titular, integrado básicamente por una facultad de ocupación provisional y temporal (Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 1997), y por el poder de limitar el ejercicio de las facultades dispositivas por parte del cónyuge (ex cónyuge) titular del dominio (Resolución de 25 de octubre de 1999), quedan comprendidos o subsumidos en la propia titularidad dominical sobre la finca.

II.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).

Registro de La Almunia de Doña Godina.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: CASOS EN LOS QUE NO HAY BASE GRÁFICA CATASTRAL.

Cuando la base gráfica catastral no tiene la consistencia precisa, cabe acceder a la inmatriculación con una base gráfica alternativa.

La certificación catastral, al no incluir la representación gráfica ni las coordenadas de la parte de 35 metros cuadrados correspondiente a «vivienda», o «casa-cueva», o «construcción enterrada» (según las distintas denominaciones empleadas en cada caso), no permite la inmatriculación la finca cuya descripción incluye dicha parte, por no cumplirse los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

En los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la completa representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral, por lo que, con carácter excepcional, podrá admitirse que el interesado aporte la representación gráfica alternativa.

II.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).

Registro de El Vendrell nº 1.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: SUPERFICIE PREVIAMENTE INMATRICULADA.

Cuando consta que parte de la superficie de la finca ya consta inscrita, ha de denegarse la inmatriculación por título público.

En el presente caso, la registradora sí que tiene, expresa y motiva dudas fundadas acerca de que la porción de suelo que se pretende inmatricular ahora ya consta inmatriculada como parte de la finca 103, que es la finca matriz de la que se han ido segregando las distintas parcelas de la misma urbanización, e incluso de la misma calle, donde dice estar la finca a inmatricular.

Por tanto, los indicios de que la finca que ahora se pretende inmatricular en realidad también procede por segregación no formalizada de la misma finca matriz que las fincas circundantes y ubicadas en la misma calle, son altamente fundados,

y, en consecuencia, procede confirmar la nota de calificación registral negativa aquí recurrida.

II.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).

Registro de Baena.

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

No puede fundamentarse la negativa a inscribir una base gráfica alternativa exclusivamente en la alegación de un titular catastral 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.

En el presente caso, la registradora funda sus dudas solo en la titularidad catastral de la parcela del opositor alegante, dando por bueno dicho dato, al coincidir con la titularidad registral de la finca 22.602 de Baena, mediante referencias genéricas y a una mera oposición no documentada.

Ciertamente, como declara la Resolución 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 fundadamente a la inscripción de la georreferenciación alternativa aportada. Pero, tampoco obsta a que, valorados los datos que resultan del Registro y de la titulación aportada, pueda determinarse que la oposición formulada carece de entidad suficiente para convertir en contencioso el expediente. Y eso es lo que ocurre en el presente caso, donde no hay conflicto latente sobre la titularidad de un concreto espacio determinado de terreno, sino que lo que ocurre es que se desconoce la ubicación geográfica de una finca, con folio abierto, pero con una descripción meramente literaria.

La Resolución de 23 de febrero de 2023 vuelve a reiterar que 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; lo cual no obsta para que las alegaciones del colindante catastral puedan ser tenidas en cuenta por el registrador para fundar su oposición a la inscripción. Aunque en el presente caso, no tienen la entidad suficiente para motivar un juicio razonado y objetivo del registrador, que permita convertir en contencioso el expediente.

Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la revocación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida por no haber fundado objetivamente las dudas sobre la posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, sin que ello implique la práctica del asiento, si el registrador sigue manteniendo sus dudas, o si tiene constancia de la existencia acreditada de un pleito judicial sobre la titularidad de la finca, como alega en el informe en defensa de la nota.

II.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).

Registro de Santa María de Guía de Gran Canaria.

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

No puede inscribirse una base gráfica cuando hay dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Habiéndose acreditado e inscrito previamente una anterior rectificación de superficie, consistente en que la superficie de la finca, como se acreditó en acta de notoriedad con incorporación de informe técnico, era en realidad de 192 metros cuadrados, ya existen dudas fundadas acerca del mantenimiento de la identidad de la finca. Además, tales dudas fundadas en los extremos referidos, se acrecientan o incluso se convierten en certezas sobre la falta de mantenimiento de la identidad de la finca si no sólo se atiende a la nueva alteración aritmética de la superficie, sino a la alteración geométrica de la delimitación de la finca, de la cual resulta con claridad, como se ha expuesto más arriba, la pretensión de incorporar a la delimitación perimetral una porción de suelo añadida por la parte norte.

II.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).

Registro de Totana.

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

No puede inscribirse una base gráfica cuando hay 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.

No invadiéndose dominio público ni finca colindantes con georreferenciación inscrita, el registrador ha de valorar, a su prudente arbitrio, las alegaciones de las partes para determinar si puede tener dudas sobre la identidad de la finca, o existe conflicto latente sobre la delimitación de la finca. En el presente caso, resultando controvertido el trazado del lindero, procede reiterar la doctrina 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 artículo 199, dada la oposición de un colindante que resulta ser titular registral de la finca colindante, que no tiene incorporada su georreferenciación. Pero, alega entrar en colisión con la pretendida por el promotor; con lo que «queda patente que existe controversia entre distintos 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».

En el presente caso, el registrador funda sus dudas en la posible controversia latente respecto de la fracción de terreno, por pequeña que sea, que provoca la oposición del colindante, que deriva de la inclusión del talud en la finca objeto del expediente, el cual no tiene existencia en el contenido del Registro. Parece existir una controversia latente, analizada la alegación del titular de la finca colindantes por el norte y por el oeste, que invoca una geometría distinta del lindero, la cual no puede ser resuelta por la registradora ni por esta Dirección General, por carecer de competencia para ello.

Paralelamente, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo relativa, no ya tanto a los requisitos para obtenerla, sino a los efectos jurídicos de la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales. Por ello, no puede admitirse la inscripción de la georreferenciación en esas circunstancias, pues se estaría introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro y se estaría contraviniendo el artículo 32 de la Ley Hipotecaria al rectificar intrínsecamente la descripción de la finca colindante, en contra del consentimiento del titular registral, estando el asiento registral relativo a su derecho bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

II.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).

Registro de Jaén nº 3.

BIENES PRIVATIVOS: PACTO DE ATRIBUCIÓN DE PRIVATIVIDAD.

Para que el pacto de atribución de privatividad a un bien sea inscribible es necesario que exprese la causa onerosa o gratuita.

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. La regulación que del régimen económico matrimonial contiene el Código Civil se caracteriza por un marcado principio de libertad que se manifiesta, entre otros, en los artículos 1315 (libertad en la determinación del régimen económico),

1325 (libertad en cuanto a su estipulación, modificación o sustitución), 1328 (libertad de pacto en tanto las estipulaciones no sean contrarias a las leyes o las costumbres o limitativas de la igualdad de derechos que corresponda a cada cónyuge) y 1323 (posibilidad de transmitirse los cónyuges por cualquier título bienes y derechos y celebrar entre sí toda clase de contratos), sin más limitaciones que las establecidas en el mismo Código (cfr. artículo 1315). 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.

Este Centro Directivo ha admitido que los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos y siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (cfr. Resoluciones de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 30 de julio de 2018, 12 de junio y 17 de diciembre de 2020, 15 de enero de 2021 y 4 de julio y 30 de noviembre de 2022).

De acuerdo con lo hasta aquí expuesto son perfectamente lícitas las siguientes opciones en relación con la sociedad de gananciales, y la situación jurídica de los bienes privativos, en lo que se refiere al ámbito registral: Primera.–Justificar indubitadamente el carácter privativo del bien. Si el bien es fungible, como ocurre con el dinero, dicha justificación debe realizarse siempre mediante prueba documental pública. Segunda.–Que un cónyuge confiese el hecho del carácter privativo de la contraprestación con la que se adquirió el bien por el otro cónyuge, con lo que se sujeta al régimen especial de los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario. Tercera.–Que los cónyuges celebren un negocio jurídico de atribución de carácter privativo, pero dejando claramente expresada la causa onerosa o gratuita de dicho negocio.

En el presente caso debe concluirse que los cónyuges, por pacto, están determinando el carácter privativo del bien comprado por el esposo, abstracción hecha de que no haya podido acreditarse el carácter privativo de dicho bien –mediante aplicación directa del principio de subrogación real– por faltar la prueba fehaciente del carácter privativo del dinero empleado (a falta en el Derecho común de una presunción legal como la establecida en el artículo 213 del Código de Derecho Foral de Aragón), de modo que ambos consortes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, excluyen el juego de la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil. Pero nada se expresa sobre la causa onerosa o gratuita de dicho negocio. Por ello, la calificación debe ser confirmada.

II.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).

Registro de Gijón nº 2.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: TÍTULO OTORGADO POR PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL.

No puede inscribirse un título si la finca aparece inscrita a favor de persona

distinta del disponente.

En primer lugar, en cuanto el alcance y efectos de la calificación sustitutoria, es preciso aclarar que es doctrina consolidada de este Centro Directivo que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido. Por ello, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad. En el presente caso la registradora sustituta ha confirmado la calificación del registrador sustituido, pero la presente resolución, conforme al precepto legal señalado, debe limitarse a revisar la calificación del registrador sustituido, única legalmente recurrible.

Entrando en el fondo del recurso, conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1.1 de la Ley Hipotecaria).

La escritura objeto del expediente y por tanto su presentación, son de fecha posterior a la inscripción de dominio a favor de «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» pero, en cualquier caso, ya fuera de fecha posterior o anterior a la inscripción de dominio vigente, lo cierto es que en el momento de su presentación registral la finca ya figura inscrita en el Registro a favor de entidad distinta de la disponente.

II.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).

Registro de La Almunia de Doña Godina.

URBANISMO: CONDICIONES DE LA LICENCIA.

No puede exigirse el cumplimiento de requisitos que no aparecen entre las condiciones de la licencia.

Desde el punto de vista urbanístico y sustantivo, el artículo 29.3 del Decreto- Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el

texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, establece que «en cualquier clase de suelo y, de forma excepcional y motivada, podrá otorgarse autorización administrativa para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad».

Resulta evidente que la calificación registral recurrida, en la medida en que exige el compromiso de demolición, no sólo del depósito estanco, sino también de la vivienda, no es ajustada a Derecho, al suponer una interpretación errónea de los términos de la licencia, que han quedado debidamente clarificados por la propia Administración Pública otorgante de la misma en los términos reseñados.

II.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).

Registro de Oliva.

AGREGACIÓN: REQUISITOS.

Si se agregan varias fincas a una sola, el cómputo de la quinta parte de la superficie se realizará respecto de cada finca que se agrega.

Para resolver el presente recurso debemos partir del concepto de agregación que es una operación por la cual una o varias fincas inscritas o una o varias partes que se segregan de otras u otras fincas que se incorporan a otra finca también inscrita, llamada finca mayor, que absorbe a las demás y que permanece en el mismo folio y con igual número. Pero, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 14 de marzo de 1975, debe distinguirse entre una agregación ordinaria o clásica, que requiere una segregación previa, por la que se incorpora una o más porciones segregadas de otras fincas a otra finca también inscrito y una agregación sustitutiva de una agrupación, por la cual se incorporan la totalidad de una o varias fincas registrales a otra mayor también inscrita. Y es esta última agregación la que se introduce en el Reglamento Hipotecario, tras la entrada en vigor de la reforma operada por el Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre.

Por tanto, el límite cuantitativo que fija el artículo 48 del Reglamento Hipotecario exige que la finca principal tenga una superficie cuanto menos del quíntuplo de la agregada. Por tanto, no tiene que sumarse la superficie de las quince fincas agregadas para compararlo con la superficie de la finca registral a la que se agregan, puesto que ello supondría imponer al presentante una operación de agrupación previa de todas las fincas que se adquirieron en el año 2022. Por tanto, debe compararse la superficie de cada finca que se agrega con la superficie de la finca registral que se mantiene, sin que en ninguno de los casos supere la extensión de la finca que se agrega a la quinta parte de la finca que se mantiene, individualmente consideradas cada una de ellas.

Tratándose de una agregación, la georreferenciación de la finca es circunstancia necesaria del asiento, por aplicación del artículo 9.b) primer párrafo de la Ley

Hipotecaria, y el procedimiento regulado por el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, como declaró la Resolución de 17 de noviembre de 2015, reiterada posteriormente por múltiples Resoluciones, como la de (por todas) 10 de enero de 2023, es un procedimiento de rectificación de la descripción literaria de la finca, sin simultánea inscripción de su georreferenciación, por lo que no puede utilizarse en el presente caso.

II.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).

Registro de Nules nº 3.

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

No puede rechazarse la inscripción de una base gráfica cuando hay no se acreditan 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, la calificación recurrida debe ser revocada en los términos que ha sido emitida, ya que, como expone el propio recurrente, se fundamenta en la exigencia para inscribir la agrupación y su representación gráfica de un expreso consentimiento de los titulares colindantes que no encuentra acomodo legal en los preceptos invocados. Por tanto, si el registrador quisiera fundamentar su calificación en la posible invasión del dominio público o de las titularidades colindantes, deberá adecuarse a la vigente normativa y a la doctrina que, sobre este extremo, ha emitido esta Dirección General.

II.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).

Registro de Madrid nº 17.

JUICIO VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE LA CALIFICACIÓN: NO CABE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA DEMANDA.

No es posible practicar anotación preventiva de la demanda de juicio verbal de impugnación de la calificación registral porque sus fines ya se consiguen a través de la prórroga legal del asiento de presentación.

Se presenta en el Registro un mandamiento judicial ordenando la práctica

de anotación preventiva de una demanda interpuesta en un juicio verbal cuyo objeto es la impugnación de sendas notas de calificación, con arreglo a lo establecido en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

Las diferencias entre la impugnación de la calificación por vía judicial y el procedimiento también judicial para contender acerca de la validez del título son claras. En el primer caso, lo que se impugna es la propia nota de calificación dictada por el registrador. La tramitación se verifica por los cauces del juicio verbal, atribuyéndose la competencia a los juzgados de Primera Instancia de la capital de la provincia. La demanda se dirige contra el mismo registrador que calificó el título y el asiento de presentación del título calificado negativamente quedará prorrogado desde la interposición de la demanda hasta la resolución definitiva del procedimiento (artículo 66 de la Ley Hipotecaria). Por el contrario, en el segundo caso, el procedimiento se ajusta a las reglas del juicio declarativo ordinario, siendo de aplicación igualmente las normas de competencia generales de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El objeto de este juicio ordinario no es la impugnación de la calificación registral, sino obtener del juez un pronunciamiento acerca de la validez del título, pronunciamiento que habrá de ser respetado por el registrador en su calificación por aplicación de lo establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Por esta razón, la demanda no se dirige contra el registrador y tampoco está prevista la prórroga automática del asiento de presentación.

Vista la naturaleza del procedimiento ordinario en el que las partes contienden entre sí acerca de la validez del título, es entendible que el legislador haya previsto expresamente la posibilidad de pedir anotación de la demanda. Así lo prevé el artículo 66. Solo a través de la herramienta de la anotación de la demanda podrá el interesado conseguir un doble objetivo: a) provocar la prórroga de los efectos del asiento de presentación del título, si es que la demanda se ha presentado mientras este se halle vigente, y b) impedir el surgimiento de terceros que, al amparo de los principios de inoponibilidad y fe pública, puedan quedar al margen de los efectos de una futura sentencia.

Sin embargo, en el caso del juicio verbal frente a la calificación negativa del registrador el legislador no ha hecho referencia a la posibilidad de practicar anotación preventiva de la demanda. Y ello es así porque en este caso la anotación de demanda carece de utilidad. Quien presenta una demanda en un juicio verbal contra la calificación de un registrador tiene garantizado que se va a mantener la vigencia del asiento de presentación del título calificado hasta la terminación del procedimiento judicial. Debe recordarse que, cuando el registrador califica negativamente un documento presentado a inscripción, conforme a lo establecido en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, se entenderá prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles contados desde la fecha de la última de las dos notificaciones que para el caso de calificación negativa prevé el artículo 325 de la Ley Hipotecaria: al presentante y al notario autorizante del título, o al juzgado o funcionario que lo haya expedido. La demanda del juicio verbal se ha de presentar dentro del plazo de dos meses contados desde la notificación de la calificación negativa (artículo 328 de la Ley Hipotecaria), y el asiento de presentación del título calificado negativamente quedará prorrogado desde la interposición de la demanda hasta la

resolución definitiva del procedimiento (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

II.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).

Registro de Ocaña.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: CASOS EN QUE PROCEDE DENEGARLO.

La orden administrativa de suspensión de una obra sin licencia es un título susceptible de provocar un asiento en los libros de inscripciones y, por tanto, no cabe denegar su presentación a Diario.

El presente recurso tiene como objeto la negativa a practicar el asiento de presentación por parte del registrador de la Propiedad de Ocaña respecto de un decreto de la Alcaldía del mismo municipio por el que se da traslado de la orden de la suspensión de obras acordada en relación con una determinada finca registral en la que se está realizando una edificación sin licencia.

El registrador debe negarse a extender asiento de presentación, cuando el propio presentante manifieste que su intención no es que el documento provoque algún asiento en los libros del Registro, o cuando el documento sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro (o, dicho de otra manera, cuando de forma evidente resulte que el título nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones).

En el presente caso se trata de la presentación en el Registro de un decreto de la Alcaldía de Ocaña por el que se da traslado de una orden de suspensión de obras que se están realizando sin licencia. Es decir, se trata de un documento público (es una certificación librada por la Secretaría del Ayuntamiento) y que afecta a una finca radicante en el distrito hipotecario de Ocaña. Por tanto, la única cuestión a determinar es la de si se trata de documento que, como establece el punto tercero del artículo 420 del Reglamento Hipotecario, por su naturaleza, contenido o finalidad no pueda provocar operación registral alguna.

De lo establecido en los preceptos transcritos se puede concluir que una orden de suspensión de unas obras que se están ejecutando sin la preceptiva licencia constituye sin duda una medida propia de un expediente de disciplina urbanística. De hecho, la constancia registral de una orden de suspensión tiene especial sentido porque permitirá al registrador denegar la inscripción de una obra nueva por antigüedad, de acuerdo con lo establecido en el punto cuarto del artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Por todo ello, no puede mantenerse la calificación impugnada y la negativa a practicar un asiento de presentación, porque un decreto municipal que ordena la suspensión de unas obras realizadas sin licencia, es un documento público que sí que puede dar lugar a la práctica de asientos en los libros de inscripciones, siempre que resulte finalmente inscribible conforme a las reglas generales, previa calificación registral.

II.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).**Registro de Adeje.****ANOTACIÓN PREVENTIVA DE CRÉDITO REFACCIONARIO: REQUISITOS.**

Se analizan los requisitos esenciales que han de concurrir para que pueda practicarse una anotación preventiva de crédito refaccionario.

Resulta ciertamente extraño que el registrador informe que notificó la calificación al correo electrónico proporcionado por el presentante en fecha 25 de agosto de 2022 y que el interesado afirme sin acreditarlo que se le ha notificado la calificación el día 8 de marzo de 2023, más de seis meses después. Además, de ser cierta esta afirmación, también habría transcurrido el plazo de un mes en el momento en que el escrito de recurso tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Adeje, el día 11 de abril de 2023. El plazo para la interposición de recurso es de un mes y se computa desde la fecha de la notificación de la calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Los plazos fijados por meses se computan a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación y concluyen el mismo día en que se produjo la notificación en el mes o el año de vencimiento. Si en el mes de vencimiento no hay día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entiende que el plazo expira el último día del mes y cuando el último día del plazo es inhábil, se entiende prorrogado al primer día hábil siguiente (artículo 326 de la Ley Hipotecaria y apartados 4 y 5 del artículo 30 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas). En cuanto al hecho antes apuntado de que si el recurso tuvo entrada en el Registro el día 11 de abril de 2023 también sería extemporáneo, es necesario tomar en consideración que según consta en el sello de entrada en el Registro de la Propiedad de Adeje del escrito de recurso, este fue objeto de presentación, asignándole un asiento en el Libro Diario, y fue presentado a las 9 horas del día 11 de abril de 2023. Dado que los documentos se pueden presentar telemáticamente fuera de las horas de oficina y que antes de la hora de apertura al público (las 9 horas), deben incorporarse las modificaciones que resulten de la presentación de aquellos títulos que se hubiera efectuado en el día hábil precedente fuera de horas (artículo 248.1 de la Ley Hipotecaria), surge la duda acerca de la posibilidad de que el escrito de recurso tuviera entrada en el Registro por vía telemática fuera de horas de oficina el día precedente a aquel en que fue objeto de presentación, es decir, el día 10 de abril de 2023. Esta duda, en aplicación del principio «in dubio pro actione», conduce a no considerar tampoco por este motivo extemporánea la interposición del recurso en este caso.

También como cuestión previa, respecto de la fotocopia de una sentencia de fecha 3 de noviembre de 2022 que acompaña el recurrente a su escrito de recurso y que no fue tenida en cuenta por el registrador en su calificación –la sentencia ni siquiera había sido dictada cuando se emitió la nota de calificación–, además de la falta de autenticidad de dicho documento, que impediría en cualquier caso su admisión, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto de la posible toma en consideración de documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en consideración al emitir la calificación impugnada.

La llamada «factura proforma» es un mero borrador carente de toda validez legal y como tal no tiene regulación expresa en nuestro ordenamiento. Se trata de un documento meramente informativo, de un presupuesto o cálculo del importe debido por los servicios prestados, pero nunca de una factura emitida con los requisitos que establece el artículo 6 del Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre.

Alega el recurrente que la factura («proforma» en este caso) no es necesaria para acreditar la realidad de la deuda, ni se exige su aportación en precepto alguno ni de la Ley Hipotecaria ni de su Reglamento, ya que lo único que exige el artículo 59 de la Ley Hipotecaria es que se presente el contrato por escrito que en cualquier forma legal haya celebrado el acreedor refaccionario con el deudor y el artículo 60 de la Ley Hipotecaria señala además que no es necesario que los títulos en cuya virtud se exija la anotación preventiva de créditos refaccionarios determinen fijamente la cantidad de dinero o efectos en que consistan los mismos créditos, sino que bastará con que contengan los datos suficientes para liquidarlos al terminar las obras contratadas, por lo que a su juicio resulta perfectamente posible la anotación del crédito con base en el contrato suscrito entre las partes, y si para la anotación del crédito refaccionario no es obligatorio aportar ninguna factura, el hecho de que se haya aportado en la modalidad de «proforma» y no numerada, no puede constituir motivo para suspender la anotación. Sin embargo, resulta con claridad de la instancia que la pretensión del solicitante es la anotación de ese crédito y por ese importe que resultan de la factura proforma, sin que el principio hipotecario de rogación permita que el registrador practique la anotación de forma distinta a la solicitada –por un crédito y por un importe distintos a los solicitados–, tal como parece pretender el recurrente en su escrito de recurso. Debe confirmarse por tanto este primer defecto señalado por el registrador.

Puede afirmarse que se considera crédito refaccionario el contraído en la construcción, conservación, reparación o mejora de una cosa, generalmente un inmueble. Tradicionalmente se ha exigido a la figura del acreedor refaccionario una colaboración personal en las tareas vinculadas a la cosa refaccionada. Y, según la evolución jurisprudencial, el crédito deriva de la anticipación de dinero, material o trabajo con dicha finalidad. En efecto, la más reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. la Sentencia de 21 de julio de 2000 y las demás citadas en los «Vistos» de la presente Resolución), a la hora de proporcionar rasgos definitorios de esta figura, ha puesto de manifiesto que el crédito refaccionario no nace necesariamente de un préstamo, en el sentido técnico- jurídico que ha de darse a dicho contrato, sino también de aquellos otros negocios que contribuyan de forma directa al resultado de una construcción, reparación, conservación o mejora de un inmueble, refiriéndolo a toda relación jurídica que implique un adelanto por el contratista al propietario.

Tiene razón el recurrente en que el crédito derivado de los trabajos llevados a cabo por «Naval Scan Engineering, SL» como «project manager» debería tener encaje, por razón de su contenido, en el concepto amplio de crédito refaccionario, tal como lo ha entendido la jurisprudencia, en el sentido antes expresado, pues el «project manager» se encarga de la gestión, organización, coordinación y control económico de las obras de edificación, durante la ejecución de las mismas y el ciclo de vida completo del proyecto, a fin de conseguir los objetivos definidos en el pro-

yecto en cuanto a configuración, alcance, coste, plazo y calidad de las obras, sin perjuicio de que en la ejecución de las obras puedan intervenir como contratistas otros agentes de la edificación.

El artículo 42.8.o de la vigente Ley Hipotecaria reconoce al acreedor refaccionario el derecho a pedir anotación preventiva «mientras duren» las obras que son objeto de la refacción; el artículo 92 de la misma ley precisa el momento de la caducidad de esta anotación, a «los sesenta días de concluidas las obras», permitiendo el artículo 93 al acreedor refaccionario pedir la conversión de su anotación preventiva en inscripción de hipoteca. El mismo criterio se sigue en el artículo 166.7.a del Reglamento Hipotecario, al referirse a la necesidad de que en la anotación del crédito refaccionario se indique brevemente la clase de obras que «se pretende ejecutar». En este supuesto, las obras han finalizado –no han concluido con el resultado previsto, pero tampoco van a concluir con dicho resultado– y ha terminado la relación contractual entre las partes, o al menos así lo pretende el mismo recurrente. Del mismo modo que no es posible anotar un crédito refaccionario una vez finalizadas las obras (cfr. las Resoluciones antes citadas), tampoco es posible anotarlas cuando ha finalizado el contrato de obras suscrito entre las partes, pues las obras ya han finalizado, aunque no lo hayan hecho con el resultado previsto por las partes.

Resulta por tanto con toda claridad de la Ley que el contrato suscrito por las partes debe tener las firmas de todos los otorgantes, legitimadas notarialmente, acreditando además en este caso, al tratarse de personas jurídicas, la realidad, validez y vigencia de la representación voluntaria u orgánica de éstas que ostenten los firmantes, o bien que comparezcan personalmente ante el registrador todos los interesados en la anotación, tal como ha señalado éste en su nota de calificación. Esta exigencia resulta además en general de los principios de legalidad y seguridad jurídica, pues a pesar de que baste en este caso un documento privado, debe existir al menos la certeza acerca de quiénes han suscrito el mismo.

II.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).

Registro de Tui.

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

No puede inscribirse la georreferenciación de una finca si se acreditan dudas sobre la identidad de la finca. Como consecuencia de ello no podrá tampoco la obra nueva sobre dicha 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 dicha 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. En el primer caso, si el registrador tenía dudas sobre la identidad de la misma, debía expresarlas en la certificación inicial del expediente, las cuales no paralizaban el expediente, puesto que se expresaban para que las mismas pudieran ser subsanadas en su tramitación por el notario, lo que debía calificar posteriormente el registrador.

Este Centro Directivo siempre ha tenido una interpretación amplia respecto a los supuestos en los cuales debe procederse a la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, declarando en la Resolución de 10 de enero de 2023: «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».

Ciertamente debe reconocerse la dificultad de analizar en el presente caso la exacta correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica catastral, dado que se trata de fincas colindantes de descripciones literarias con referencia a linderos nominales que se han mantenido invariables en el tiempo y no han sido objeto de transmisión recientemente, al margen de su ejecución judicial. Se considera razonable la duda expuesta por la registradora respecto a la correspondencia con la actual parcela 347 en su configuración resultante del procedimiento administrativo catastral de subsanación de discrepancias con efectos desde el día 13 de octubre de 2022 en el que la parcela incrementa notablemente de superficie y agrega la parcela catastral número 79.

El segundo defecto, es consecuencia del anterior, en cuanto a la declaración de obra nueva, por no existir certeza respecto a la ubicación de dicha obra nueva sobre la superficie de la finca que consta inscrita en el Registro, esto es, 4 áreas, que es muy inferior a la de la certificación catastral descriptiva y gráfica -728 metros cuadrados-, y ello porque al denegarse la inscripción de la base gráfica de la finca con dicha superficie no es posible comparar las coordenadas de las edificaciones con dicha base gráfica y cumplir así lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en la medida que en el presente caso dichas coordenadas se encuentran ubicadas en parte en el lindero sur y alcanzan hasta la mitad de la parcela 347 actual.

II.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).

Registro de Santa Coloma de Farners.

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN.

No puede calificarse un documento que no ha sido previamente presentado

ante las autoridades tributarias para cumplir con las obligaciones fiscales en el IS.

Son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales. No concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia, ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al impuesto o de clara causa legal de exención fiscal –como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (Resolución de 23 de abril de 2007)–, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en 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, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

En efecto, en el caso de este expediente, se eleva a público el documento privado de aceptación y adjudicación de herencia que se incorpora a la misma y al que se remite en casi todos sus extremos. No obstante, existe entre ambos documentos alguna discrepancia, como por ejemplo en cuanto a la valoración individual que se da a los bienes, cuestión no advertida expresamente por la registradora en su nota de calificación. Por ello, sin entrar a valorar si se trata de un supuesto de escritura reconocitiva o de verdadera «renovatio contractus», lo cierto es que en la elevación a público de documentos privados pueden darse casos dudosos o fronterizos que generen obligaciones fiscales, por lo que en estos casos debe extremarse el celo y primar el deber de colaboración con la Administración Tributaria frente a los perjuicios que se puedan ocasionar por una mínima dilatación en el procedimiento.

II.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).

Registro de Villajoyosa nº 1.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: REQUISITOS.

Se recuerda la doctrina de la DG sobre los requisitos que ha de reunir el título inmatriculador y el acta de notoriedad complementaria.

En la resolución de este expediente debe partirse de la reiterada doctrina de este Centro Directivo, según la cual no supone una extralimitación competencial, sino todo lo contrario, que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de

manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos.

El título inmatriculador es la escritura pública de aportación a la sociedad de gananciales de fecha 12 de enero de 2023. Como ha reiterado esta Dirección General, la aportación a gananciales es título apto a efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria ya que comporta un verdadero desplazamiento patrimonial de un bien privativo de uno de los cónyuges a la masa ganancial. Según este criterio, debe estimarse que el negocio de aportación cumple el requisito de existencia de título público de adquisición a efectos inmatriculadores.

En cuanto al segundo de los defectos señalados, esto es, la posibilidad de acompañar el título público de adquisición de un acta notarial de notoriedad, efectivamente, como señala el registrador, este Centro Directivo ha admitido de manera reiterada, desde la Resolución de 19 de noviembre de 2015, que la inmatriculación de una finca en virtud de un título público de adquisición, sujeta a la redacción actual del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se practique acompañando dicho título público de adquisición de un acta notarial en la que el notario autorizante declare que, a su juicio, ha quedado acreditado que el transmitente adquirió la finca al menos un año antes de transmitirla. Por tanto, este defecto debe decaer. Al igual que ocurrió en la Resoluciones de 11 de junio de 2018 y de 27 de abril de 2022, ambos requisitos deben entenderse debidamente cumplidos en el título calificado ya que el notario, por un lado, emitió el juicio de la previa adquisición; y, por otro, se refiere a la fecha de adquisición, ya que fija el momento temporal indicando que tal extremo es notorio desde hace más de un año, por lo que en debe ser suficiente la expresión utilizada.

II.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).

Registro de Cullera.

RESERVA LINEAL: POSIBILIDAD DE CEDER LOS DERECHOS DEL RESERVATARIO.

Se analiza la naturaleza y alcance de la reserva lineal y la posibilidad de que el reservatario expectante ceda sus derechos a tercero.

Debe tenerse en cuenta, en primer lugar, que en relación con la herencia de la madre, doña J. C. S., el heredero don V. C. C. cedió sus derechos mediante la escritura de fecha 17 de abril de 1982, por lo que, compareciendo el cesionario, no se precisa la intervención de aquél; que en la herencia de su hermano don J. C. C., no está llamado don V. C. C., sin perjuicio de sus derechos como reservatario, lo que luego se analizará; que en la herencia de su padre, don J. C. F., es llamado abintestato y, por tanto, se hace necesaria su intervención; ahora bien, al no existir otros bienes en la herencia del padre que los derechos procedentes de su difunta esposa y por tanto sometidos a reserva, se hará también necesario determinar si esos derechos de reserva son transmisibles efectivamente con la cesión de derechos de la herencia de su madre.

Respecto a cuál es la vocación o llamamiento del reservatario, se observa

que no tiene vocación derivada del primer causante, pues no lo llamó como reservatario ni lo pudo llamar en ese momento, dado que la reserva no sólo está sujeta a la condición de la existencia de los reservatarios en el momento de la muerte del reservista sino a un suceso totalmente indeterminado en el momento de la muerte del primer causante cual es el fallecimiento de un descendiente antes del otro ascendiente. Tampoco puede considerarse que el reservatario tenga vocación derivada del reservista pues éste no puede decidir libremente acerca de su llamamiento, sino que tiene la obligación de respetar la reserva. Se trata de una vocación legal en la que la Ley utiliza dos medios de referencia para la determinación de los sucesores y de los bienes: en cuanto a la determinación de los sucesores, los que sean parientes que estén dentro del tercer grado y pertenezcan a la línea de donde los bienes procedan, y hayan sobrevivido al reservista y salvo mejora a favor de alguno de los reservatarios, siguiendo los llamamientos de la sucesión intestada con relación a la premuerta. El otro medio de referencia es el relativo a los bienes reservables, que son los que adquirió el reservista de los parientes que el Código señala –descendientes– y que pueden quedar determinados ya en vida del reservista a través de la nota marginal expresiva del carácter reservable de los bienes inmuebles o, en otro caso, en el momento de su muerte.

Distinto problema de la vocación es determinar a través de qué herencia recibe los bienes el reservatario. En este punto, y conforme a lo que señaló la citada Resolución de 14 de abril de 1969, y dado que los bienes han de estar incluidos dentro de un patrimonio, la solución es la de considerar que los bienes los recibe el reservatario como bienes integrados en la herencia del reservista. Conforme estableció la Resolución de 6 de diciembre de 1926 el reservista tiene la propiedad de los bienes objeto de reserva condicionados por los derechos de los presuntos reservatarios y, constituyendo la reserva una vez consumada, una masa patrimonial («universum ius») sujeta a las normas del derecho de sucesión mortis causa en la que el reservatario sucede no a título particular sino de modo universal y constando nota marginal del carácter reservable de los bienes, se defiende la reserva a favor del reservatario. Y sin que a ello obste la cuestión muy debatida en la doctrina de si el reservatario sucede al causante de quien proceden los bienes o al reservista, pues sea de ello lo que fuere, los bienes reservables constituyen una masa patrimonial diferenciada de los bienes del reservista no sujetos a reserva. En el presente supuesto, no hay otros bienes en la herencia del reservista no sujetos a reserva, y no consta que el reservista haya utilizado la facultad de mejorar con los bienes reservables ya que su sucesión se defiende por aplicación de las normas de la sucesión intestada.

Estando perfectamente diferenciados dentro de la herencia del reservista dos masas patrimoniales distintas, la herencia ordinaria del mismo y la masa patrimonial de los bienes sujetos a reserva, y teniendo en cuenta que el reservista tiene una propiedad condicionada a los derechos de los reservatarios, no habiendo ninguna cuestión para diferenciar los bienes de una y otra masa patrimonial, los herederos del reservista no lo son respecto a los bienes reservables, ni tampoco pueden considerarse legitimarios a los reservatarios respecto a los bienes reservables, sino con una vocación legal en la que el reservista sólo constituye el vehículo para la transmisión de los bienes que proceden de la primera causante, que es con referencia a la cual se determinan los herederos conforme a las normas de la sucesión intestada.

Como bien alega el recurrente, la falta de constancia en el Registro de la cualidad de bienes reservables no afecta a los actos realizados ni a las herencias practicadas sobre los mismos, pues se otorga la manifestación de herencia solo y exclusivamente en relación con las tres fincas privativas de la herencia de la madre, que se identifican y son adjudicadas a sus herederos. Así, las fincas están perfectamente identificadas y diferenciadas dentro de la herencia del reservista y no se plantea ninguna cuestión respecto al carácter reservable de los bienes. Por otra parte, en el título consta con nota de «inscrito» el documento en el Registro de la Propiedad Cullera respecto a esas tres fincas el día 28 de julio de 1994. En consecuencia, no puede ser confirmada esta parte del defecto.

En cuanto a la segunda parte del defecto, según el cual no es posible la cesión derechos a favor de un extraño realizada por el reservatario en la fase de pendencia, la doctrina se ha mostrado tradicionalmente dividida. En el caso de la reserva lineal los reservatarios se encuentran en una situación caracterizada por su interinidad, que no se puede considerar como mera esperanza de adquisición de un derecho, sino que se trata de una concreta situación de poder jurídico que, sin constituir un derecho subjetivo perfecto, le atribuye un derecho eventual respecto de los bienes reservables, incierto pero ya existente. La delación en favor del reservatario se produce por ministerio de la ley cuando concurren los presupuestos fácticos de la norma del artículo 811 del Código Civil y se completa al tiempo del fallecimiento del reservista. Ese derecho eventual del reservatario puede ser objeto de cesión, pues todos los derechos son transmisibles mientras la ley no disponga lo contrario o la inalienabilidad se desprenda inequívocamente de su naturaleza.

El Tribunal Supremo ha admitido la cesión del derecho eventual de los reservatarios, al declararlo embargable (Sentencia de 1 de abril de 1914, por considerar que, aun condicional, el derecho de los reservatarios tiene entidad suficiente para ser objeto de transmisión); y ha negado que se trate de pacto sucesorio un contrato de cesión de la posición del reservatario en fase de pendencia (Sentencia de 18 de abril de 1942, que se refiere a «un derecho eventual con relación a bienes de una herencia deferida»).

II.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).

Registro de Fuenlabrada nº 2.

HIPOTECA: GARANTÍA DE COSTAS Y GASTOS.

Se defiende la interpretación más favorable para la producción de efectos de la cláusula de responsabilidad hipotecaria respecto de las costas y gastos.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones 28 de mayo de 2014, 25 de enero y 21 de marzo de 2017 y 20 de marzo, 11 de junio y 14 y 28 de julio de 2020) que, en lo tocante a la configuración de la responsabilidad hipotecaria que se fije en garantía de los intereses ordinarios y de demora que se puedan devengar, dentro de los límites legales imperativos (artículos 25 de la Ley 5/2019, 114, párrafos segundo y tercero, de la Ley Hipotecaria y 220 del Reglamento Hipotecario), opera la libertad de pacto, la cual puede ejercitarse, bien no garanti-

zando los intereses devengados de un tipo determinado, bien fijando una cobertura en número de años distinta para cada tipo de interés, bien señalando un tipo máximo de cobertura superior a uno respecto del otro, sin que tengan que guardar ninguna proporción ya que estructuralmente nada impide que la garantía de uno u otro tipo de interés sea inferior a los efectivamente devengados, como nada impide la garantía parcial de la obligación principal. Habida cuenta del carácter accesorio y ocasional de las costas y los gastos, se admite que se fije globalmente una única cantidad máxima para todos los diversos conceptos de costas y gastos.

En el presente caso, ya de la interpretación literal de la cláusula debatida (cfr. artículo 1281 del Código Civil), al pactarse de modo expreso únicamente que «se modifica la hipoteca constituida, que garantizará a Unicaja Banco (...) del pago de (...) 533,46 euros más para costas y gastos», sin mención alguna a dos conceptos de gastos diferenciados frente a la referencia contenida en la escritura de constitución de la hipoteca originaria (responsabilidad hasta una cantidad máxima de 3.922,50 para costas y gastos; y hasta una cantidad máxima de 2.667,08 para responder del pago de las primas de seguro, contribuciones, tasas, arbitrios e impuestos satisfechos en razón de la finca hipotecada y gastos de comunidad), resulta inequívocamente que la hipoteca que es objeto de novación únicamente se extiende a un concepto global de «costas y gastos»; algo que queda también confirmado si se interpreta la cláusula duodécima en su conjunto, a la que, por cierto, se da una nueva e íntegra redacción respecto de la extensión de la responsabilidad hipotecaria (cfr. artículo 1282 del Código Civil). Y, por la necesaria valoración de las cláusulas del contrato en el sentido más adecuado para que produzcan efecto –sin comprender cosas distintas ni casos diferentes de aquellos sobre los que pretenden contratar los interesados–, por la valoración conjunta de todas ellas, y por el entendimiento de las palabras en la acepción más conforme a la naturaleza y objeto del contrato (cfr. artículos 1283, 1284, 1285 y 1286 del Código Civil), aquella conclusión no puede quedar empañada por esa mera mención –tal vez errónea– a que alude la registradora (la cantidad de 7,85 euros de reducción de la inicial cobertura hipotecaria por conceptos accesorios), pues, como sostiene el recurrente, se trata de una aclaración –aunque más bien puede confundir– que no es inscribible.

II.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).

Registro de Málaga nº 1.

HIPOTECA: CLARIDAD EXIGIBLE A LA ESCRITURA DE CANCELACIÓN.

Por aplicación del principio de especialidad no cabe cancelar una hipoteca que consta con una ampliación si de la escritura de cancelación no resulta con claridad si el pago alcanzó a la totalidad del crédito.

Es reiterada la doctrina de este Centro Directivo según la cual, la claridad en la redacción de los títulos que pretendan acceder al Registro es presupuesto de su fiel reflejo registral, puesto que al Registro solo pueden acceder situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, por lo que no puede existir atisbo de duda acerca de cuáles sean los elementos esenciales del derecho real a inscribir, sin que

pueda obligarse al registrador a hacer presunciones o deducciones al respecto. Esta misma doctrina es aplicable a los documentos que recojan la cancelación de dichos derechos.

En el caso de este expediente, no consta que la ampliación inscrita se haya configurado como una segunda hipoteca, antes, al contrario, reúne todas las condiciones para considerar que hipoteca inicial y ampliación son una misma hipoteca. Por todo lo anterior las cantidades de que responde la finca serán las finales resultantes de la ampliación, esto es de 120.000 euros de principal. En consecuencia y con independencia de la causa de la cancelación, que no es objeto de calificación por la registradora, la finca dejara de responder por dicha cantidad y no por la inicial.

En definitiva, no se sabe si se ha pagado sólo el préstamo garantizado o también sus ampliaciones, sin que resulte con claridad -frente a lo que sostiene el recurrente- que estemos ante una renuncia abdicativa de la propia hipoteca, lo cual en efecto incluiría sus ampliaciones.

II.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).

Registro de Cáceres nº 2.

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: REQUISITOS.

No procede la inscripción de la rectificación de cabida solicitada hasta que se aclaren las dudas de identidad entre la base gráfica propuesta y la finca registral.

Para resolver el presente, ha de partirse de la reiterada doctrina de esta Dirección General por la cual, el juicio de correspondencia entre la descripción de la finca y su georreferenciación con valor auxiliar de calificación, que figuran en el Registro y la descripción y georreferenciación incorporadas al título y cuya inscripción se solicita, es una decisión que compete exclusivamente al registrador, como declaró la Resolución de 23 de abril de 2018. Para que el juicio de correspondencia sea objetivo y razonado esta operación ha de consistir en la comparación que debe hacerse entre términos homogéneos, los recintos, como dice el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Como declaró la Resolución de este Centro Directivo, de 28 de julio de 2021, la apreciación de si la representación gráfica aportada se corresponde con la misma porción de territorio que la finca registral es un presupuesto para la tramitación de los expedientes de rectificación de superficie y esta cuestión es objeto de calificación por la registradora. En la de 2 enero de 2020, se extendió esta doctrina a la apreciación de la correspondencia entre una finca registral y varias parcelas catastrales, como ocurre en el presente caso.

Por tanto, el juicio de falta de correspondencia efectuado por la registradora es formalmente correcto, pues es a la registradora calificante a quien corresponde efectuarlo y es coherente la decisión de suspender la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria hasta que se resuelvan esas dudas de correspondencia.

El juicio de identidad de la finca por parte de la registradora está motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin haberse utilizado expresiones genéricas. Y vistas estas dudas, pueden considerarse de tal entidad que, previsiblemente, no puedan subsanarse durante la tramitación del expediente, si no se adapta la descripción a la realidad física y jurídica, previamente, como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 27 de septiembre de 2022 y 23 de enero de 2023, puesto que el exceso de cabida, cuya inscripción se solicita supone una alteración de la realidad física, que en su día fue amparada por el folio registral, que es el límite que tradicionalmente expresa esta Dirección General para inscribir los excesos de cabida.

II.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).

Registro de Sanlúcar la Mayor nº 1.

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

No puede inscribirse la georreferenciación de una finca si se acreditan dudas 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.

Cuando el recurrente adquiere la finca esta ya tiene la georreferenciación inscrita y coordinada gráficamente con el Catastro, por lo que se presume que tiene la ubicación y delimitación gráfica que resulta del Registro. Y aunque, como ha declarado la resolución de esta Dirección General de 14 de septiembre de 2022, la base gráfica registral no es inalterable, pues puede modificarse cumpliendo los requisitos previstos por el Título VI para ello, ello tiene como límite la no alteración de la realidad física de la finca, manifestada por la modificación perimetral y superficial, que se acredita con la cartografía catastral histórica, que es de tal entidad que justifican las dudas de identidad del registrador calificador, como ocurría en el caso de la resolución citada.

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 casos como el presente, tal señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si la incorporación de la georreferenciación pretendida «fuera denegada por la posible

invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente». Y resulta también de aplicación lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria en el sentido de que «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél». También pueden los interesados acudir, si así lo estimaren conveniente, a la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

II.B. PEDRO ÁVILA NAVARRO

II.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).

VÍAS PECUARIAS: EXTENSIÓN DE NOTA MARGINAL DE COLINDANCIA, SIN INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE

Se publica la S.JPI de Guadalajara-8 29.11.2022, firme, que anula la R. 04.05.2022 y ordena se practique en el Registro de la Propiedad la nota marginal solicitada, con el siguiente tenor: «Esta finca colinda con la vía pecuaria (...), vía pecuaria clasificada en el término municipal de Casa de Uceda por Orden Ministerial de 30 de mayo de 1959, con una anchura en este tramo de 75,22 metros. Esta vía pecuaria no está deslindada, por lo que, en un futuro deslinde, la posesión de la totalidad o parte de la finca podría ser atribuida a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, siendo la resolución de aprobación título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde (art 8.4 L. 3/23.03.1995, de Vías Pecuarias)».

[R. 09.06.2023 \(Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Cogolludo\)](#)

Hay muy numerosas resoluciones de la Dirección General dictadas en el mismo sentido que la que ahora se anula; debe suponerse que correrán la misma suerte, al menos las dictadas contra la Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha; como puede preverse un cambio de orientación en resoluciones futuras.

II.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: EJECUCIÓN: ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR EN MENOS DEL 50 % DEL VALOR DE TASACIÓN

Se publica la S.AP Murcia 10.11.2022, firme, que confirma la S.JPI Murcia-14 02.02.2021, que a su vez revoca en el sentido indicado en el título la R.

16.02.2018; no constan las razones de la sentencia confirmada.

[R. 09.06.2023 \(Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Lorca-1\)](#)

II.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).

DOCUMENTO JUDICIAL: NUEVA DOCTRINA SOBRE DEMANDA A HERENCIA YACENTE, Y EXCEPCIÓN TRANSITORIA

La Dirección reitera su «nueva doctrina» (ver R. 14.02.2023, R. 20.04.2023 y R. 10.05.2023) sobre demanda a la herencia yacente, de acuerdo con la S.TS (pleno) 590/09.09.2021, en el sentido de que, no habiendo indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia, debe emplazarse a los ignorados herederos por edictos y comunicarse la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada (art. 150.2 LEC). En este caso faltaba esta última comunicación, pero la Dirección estima el recurso porque «los intentos de emplazamiento y finalmente la notificación edictal a los ignorados herederos de la titular registral se produjeron con anterioridad a la sentencia del Tribunal Supremo invocada».

[R. 13.06.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife\)](#)

II.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO 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, R. 10.11.2022 y R. 07.06.2023 y art. 266.6 RRC). En este caso, se trata de una sentencia que decreta el divorcio entre los cónyuges y adjudica una finca a uno de ellos.

[R. 13.06.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Liria\)](#)

La Dirección no entra a valorar una «diligencia de ordenación en que se acuerda librar exhorto al encargado del Registro Civil para que proceda a inscribir el divorcio», porque ese documento «no pudo ser tenido en cuenta al tiempo de la calificación, ya que se presentó directamente junto con el recurso». Pero debe suponerse que, aun presentado el documento a calificación registral, no hubiese sido suficiente, puesto que, según el art. 266 RRC, en las inscripciones que, en cualquier otro Registro, produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico se expresará el Registro Civil, tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho; [...] de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.

II.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO

DE 2023).

HERENCIA: AUTENTICIDAD DE LA RENUNCIA RESULTANTE DE UNA SENTENCIA JUDICIAL

HERENCIA: EFICACIA DE LA PARTICIÓN PRACTICADA POR PARTIDOR EN PROCEDIMIENTO JUDICIAL

CALIFICACIÓN REGISTRAL: NO PUEDE EL REGISTRADOR ENTRAR EN EL FONDO DE UNA RESOLUCIÓN JUDICIAL

Se trata de una escritura de herencia en la que no comparecen algunos herederos renunciantes, por resultar de sentencia judicial «la autenticidad de la renuncia [que se hizo en documento privado], así como su validez y plena eficacia»; aunque según el art. 1280.4 C.c. la renuncia debe constar en documento público (esa es la objeción de la registradora), dice la Dirección que, según el Tribunal Supremo (cita varias sentencias, la última es la S. 23.11.1999), no es necesario que «el documento auténtico sea documento público, pero sí que se trate de documento que indubitadamente proceda del renunciante»; y en este caso, declarada judicialmente la autenticidad y efectos de la renuncia, no puede la registradora entrar en el fondo de la resolución (vid. la R. 28.11.2022).

La Dirección recuerda además que «a la partición efectuada por el contador en un procedimiento judicial de división de herencia (sea por sentencia recaída en un juicio verbal por falta de conformidad de los herederos; sea por decreto, protocolizado, del letrado de la administración de justicia por el que se dan por aprobadas las operaciones particionales), son de aplicación las normas del art. 100 RH relativas a la calificación de documentos judiciales» (ver R. 26.03.2014).

[R. 14.06.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Bilbao-3\)](#)

II.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).

SERVIDUMBRE: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA QUE AGOTA TODAS LAS FACULTADES DEL DOMINIO

La Dirección confirma la calificación de la registradora, que considera una determinada servidumbre como «reveladora de una posible parcelación urbanística, sin que se haya aportado al título calificado licencia de parcelación o, en su caso, certificación de su innecesariedad» (arts. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 248 y ss. L. 5/15.07.2022, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria); se trata de un caso semejante al de la R. 21.02.2000, si bien en aquella se revocó la calificación del registrador por entender que el aprovechamiento que se cedía no agotaba todas las facultades del dominio, mientras que en este «se otorga al titular del predio dominante una facultad de aprovechamiento con carácter potencialmente exclusivo y excluyente, pues le otorga la facultad de cerramiento respecto a una porción determinada de la finca colindante predio sirviente a modo de 'ensanche' como literalmente dice el pacto».

R. 14.06.2023 (Notario Alberto García Alija contra Registro de la Propiedad de Torrelavega-2)

II.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).

SEPARACIÓN Y DIVORCIO: INSCRIPCIÓN DEL ACUERDO TRANSACCIONAL CON CONTENIDO DE CONVENIO REGULADOR

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver R. 19.02.2021 y las citadas en ella): la Dirección ha admitido la viabilidad como título inscribible de un acuerdo transaccional homologado por el juez, siempre que su objeto sea el propio de un convenio regulador (art. 90 C.c.); y, por tanto, admite en este caso, el testimonio de un auto judicial en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales por el que se acordó homologar la transacción alcanzada por los cónyuges que se divorcian para liquidar su sociedad de gananciales, con adjudicación de los bienes.

R. 14.06.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-53)

II.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: CALIFICACIÓN REGISTRAL DEL LÍMITE DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA

HIPOTECA: EJECUCIÓN: INDEPENDENCIA DE LAS GARANTÍAS POR CAPITAL, INTERESES Y COSTAS

La registradora suspende la inscripción de un testimonio del auto de adjudicación y consiguiente mandamiento de cancelación derivados de una ejecución hipotecaria, «por la razón de haberse entregado al acreedor ejecutante por intereses ordinarios una cantidad superior a la cubierta por la responsabilidad hipotecaria por ese concepto». La Dirección considera correcta esta calificación, que impone el art. 132.3 LH (que extiende la calificación registral a comprobar que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria); señala que «esta calificación registral no entra a valorar cómo se ha realizado la imputación de los pagos, cuestión que corresponde resolver al juez dentro del procedimiento de ejecución, [...] sino solo si en tal imputación se sobrepasan o no los límites de la respectiva cobertura hipotecaria»; como dijo la R. 24.06.2014, «el registrador 'debe comprobar que en ninguno de los conceptos se ha sobrepasado la cantidad asegurada, pues la cantidad sobrante por cada concepto ha de ponerse a disposición de los titulares posteriores', lo que significa, entre otras cosas, que si alguno de los límites de su cobertura no se hubiese llenado con el tipo de deuda garantizado y realmente vencida y exigible (principal, intereses, etc.), no se puede cubrir con otra de las clases de deuda en lo que excediera de su propia cobertura»; y la R. 09.03.2017 «precisa que estos terceros son los que ya constan en el procedimiento, bien porque ya constaban en la certificación de cargas, bien porque, advertidos por la nota de expe-

dición, han comparecido por su propia iniciativa para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante, y por ello, si no hay derechos posteriores según la certificación y no han comparecido en el procedimiento los acreedores posteriores a la nota de expedición de certificación, el juez puede entregar el sobrante al ejecutado; pero esa circunstancia no se da con el hipotecante no deudor, cuya existencia siempre debe de constar en el procedimiento».

[R. 14.06.2023 \(Claysburg, SL, contra Registro de la Propiedad de Valladolid-5\)](#)

II.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).

INMATRICULACIÓN: NO PUEDE PRACTICARSE CON DOCUMENTACIÓN REVELADORA DE QUE HA SIDO ELABORADA A ESE SOLO EFECTO

En una herencia los dos herederos se adjudican por mitades indivisas una finca no inscrita, y a continuación la heredera dona su mitad al otro heredero. La registradora inmatricula una mitad en virtud del doble título (herencia y donación) según el art. 205 LH, y suspende la inscripción de la otra mitad por falta de doble título. «El recurrente alega que hay una liquidación de sociedad de gananciales [de los causantes] y adjudicación hereditaria, que tienen el carácter de títulos a los efectos de inmatriculación». La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 19.11.2015 y confirma la calificación registral, «no sólo porque ambos negocios han sido otorgados el mismo día en la misma escritura, sino también porque ambos supuestos títulos consecutivos, esto es, la liquidación del patrimonio ganancial del causante y la posterior adjudicación hereditaria a sus herederos, no son manifestación de dos sucesivas transmisiones independientes, como exige el fundamento del mecanismo de la inmatriculación por doble título traslativo, sino más bien algo más cercano a una operación jurídica única e inevitable».

[R. 15.06.2023 \(Notario Alfonso Carbonell Aguilar contra Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros\)](#)

Ver resolución citada y su comentario, sobre el régimen general de la inmatriculación del art. 205 LH.

II.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO 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 y consiguiente rectificación de su descripción, la registradora suspende la inscripción por la oposición de un colindante de la que deduce que existe controversia referida a una servidumbre. La Dirección confirma la calificación registral, porque «es evidente una situación que abocará a un procedimiento contencioso cuya resolución no corresponde a la registradora, sino que, a

falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de justicia».

[R. 15.06.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Vigo-1\)](#)

II.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).

PROHIBICIÓN DE DISPONER: LA DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA NO CIERRA EL REGISTRO A ACTOS DE PRESENTACIÓN ANTERIOR

Estando vigente el asiento de presentación de una compraventa otorgada en 2022, se presenta un mandamiento de prohibición de disponer de fecha de 2023 expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, contra el vendedor y sobre la finca vendida (art. 170.6 L. 58/17.12.2003, General Tributaria). El registrador suspende la inscripción de la compraventa por entender que queda afectada por la prohibición. Pero dice la Dirección que «el mandamiento ordenando la prohibición de disponer se ha presentado después de la escritura –que no solo tiene fecha fehaciente anterior, sino que se presenta antes–, por lo que esta tiene prioridad (art. 17 LH); [...] cuestión distinta hubiera sido que el mandamiento ordenando la prohibición de disponer se hubiera presentado antes que la escritura de compraventa».

[R. 15.06.2023 \(Notario Antonio Reyna Viñés contra Registro de la Propiedad de Chiva-2\)](#)

Nótese que para la Dirección lo decisivo es la fecha de presentación de uno y otro documentos; parece que si la prohibición hubiese entrado en el Registro antes que la escritura, «podríamos estar ante una de las prohibiciones administrativas de interés general que –al igual que las penales, y a diferencia de las civiles– constituyen según la doctrina de esta Dirección General una excepción al art. 145 RH; en tal caso cerraría el Registro, aunque la escritura de venta fuera de fecha anterior»; pero el «tal caso» no aparece muy definido. Nótese también que la doctrina no es la misma para la prohibición de disponer en la jurisdicción penal (ver R. 10.03.2022, R. 16.03.2022, R. 07.06.2022 y R. 22.06.2022).

II.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 29.07.2022) y confirma la calificación registral, que señala como defecto para la inscripción de una compraventa que la sociedad vendedora «tiene el CIF revocado por la AEAT» (disp. adic 6.4 L. 58/17.12.2003, General Tributaria).

[R. 16.06.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Collado Villalba\)](#)

II.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO

DE 2023).

OBRA NUEVA: INDEPENDENCIA DE LA DECLARADA RESPECTO A LA EXISTENTE EN FINCA COLINDANTE

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva sobre una finca, a la que la registradora señala el defecto de que no se puede declarar la construcción como finca registral totalmente independiente si carece de autonomía estructural con la construcción existente en la parcela catastral colindante. La Dirección revoca esta calificación: «Se trata de una obra nueva sobre una finca registral independiente; no se realiza modificación hipotecaria de la finca; consta inscrita la obra nueva sobre la finca colindante de forma independiente; no hay procedimiento de rectificación de cabida; [...] no se han presentado en el Registro para la calificación [documento] ninguno que verse sobre el carácter estructural de los elementos de la construcción, por lo que la calificación se ha de limitar a los documentos presentados; las dos edificaciones colindantes son independientes...».

R. 16.06.2023 (Notaria María-Reyes Sánchez Moreno contra Registro de la Propiedad de Jijona)

II.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).

BIENES PÚBLICOS: INEXISTENCIA DE CONFLICTO DE INTERESES DEL ALCALDE PEDÁNEO

BIENES PÚBLICOS: JUSTIFICACIÓN POR EL AYUNTAMIENTO DE LA UTILIDAD DE UNA PERMUTA

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: PARA LA NUEVA DESCRIPCIÓN DE FINCA REDUCIDA POR EXPROPIACIÓN NO ES NECESARIA LA INSCRIPCIÓN DE ÉSTA

EXPROPIACIÓN FORZOSA: PARA LA NUEVA DESCRIPCIÓN DE FINCA REDUCIDA POR EXPROPIACIÓN NO ES NECESARIA LA INSCRIPCIÓN DE ÉSTA

Se trata de una escritura en que se formalizan determinadas operaciones de determinación de resto tras expropiación no inscrita, segregación, y permuta de fincas entre una junta vecinal y la persona que es el alcalde pedáneo de dicha junta vecinal. La Dirección revoca los tres defectos señalados por la registradora:

–«Conflicto de intereses al intervenir el alcalde pedáneo tanto en nombre propio como en representación de la junta vecinal». La Dirección no aprecia la existencia de conflicto de intereses, porque todos los elementos esenciales del negocio constaban ya definidos en el acuerdo de la junta vecinal, y por tanto, «el alcalde pedáneo no adoptó ninguna decisión sobre los elementos del negocio, sino que se limitó a formalizar en documento notarial una decisión ya adoptada no por él mismo, sino por la junta vecinal».

–Que el Ayuntamiento no acredita la utilidad de la permuta. Se revoca porque «se afirma en el acuerdo de la junta vecinal que resulta 'conveniente para esta entidad la permuta (...) para crear parcelas más regulares para su mejor aprovechamiento', y tal afirmación resulta confirmada a la vista de la información gráfica reseñada».

–«Para hacer constar en el Registro la descripción de la finca resto resultante de una previa segregación por expropiación ha de aportarse el acta de ocupación y pago del justiprecio». Pero la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 14.01.2013, R. 24.10.2016 y R. 21.03.2018: «Lo procedente no es suprimir del folio registral la superficie expropiada como si nunca hubiera existido ni formado parte de la finca originaria, sino determinar con precisión cuál es la porción resto que no ha sido objeto de expropiación, y cuál es la porción que ha sido objeto de segregación y expropiación no inscrita y que ha de quedar registralmente vigente y 'pendiente' para cuando la administración cumpla su obligación legal de inscribir dicha expropiación, todo ello conforme al art. 47 RH y a la doctrina de la Dirección General antes citada»; el requisito esencial es «que quede determinada georreferenciadamente la porción que no ha sido objeto de expropiación» (lo que se cumple en este caso).

[R. 16.06.2023 \(Notario Fernando Puente de la Fuente contra Registro de la Propiedad de Castrojeriz-Villadiego\)](#)

II.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).

HERENCIA: ALBACEA: NO PUEDE OBTENERSE PRÓRROGA DEL ALBACEAZGO DESPUÉS DE VENCIDO EL PLAZO

Se trata de una escritura de entrega de legado otorgada por el albacea contador partidador en prórroga notarial concedida después de vencido el plazo. La Dirección confirma que no se puede solicitar una prórroga de un plazo ya vencido, y que no puede aplicarse a la actuación del albacea la doctrina del art. 98 L. 24/27.12.2001 sobre el juicio notarial de suficiencia, puesto que no se trata de una representación; y cita la S. 29.03.2001, según la cual, «la prórroga [entonces] judicial deberá solicitarse antes de que se haya extinguido dicho albaceazgo por cumplimiento del período de tiempo inicial o en su caso de la primera o anteriores prórrogas; en resumen, que el período a contar se deberá iniciar a partir del momento de la petición de prórroga del albaceazgo, y esa es la data inicial para ver si ha caducado o no el plazo para ejercer las funciones de albaceazgo en su faceta de contador partidador».

[R. 22.06.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Morázarzal\)](#)

II.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).

INMATRICULACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 203 LH

Se trata de un acta de conclusión de un expediente de dominio tramitado

conforme al art. 203 LH. La registradora considera que la inmatriculación pretendida puede corresponderse con parte de otra finca registral ya inscrita. Dice la Dirección que, según ese precepto, el registrador debe emitir un juicio sobre la posible constancia de la finca como inmatriculada, pero ese juicio «no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados»; y en el caso concreto estima el recurso, ya que «resulta, por un lado, la falta de advertencia por parte de la registradora de la posible coincidencia de la finca cuya inmatriculación se pretende con la registral, así como la aportación por parte del notario autorizante de la oportuna documentación complementaria acreditativa de la no correspondencia».

[R. 22.06.2023 \(Notario Emilio-María García Alemany contra Registro de la Propiedad de Iznalloz\)](#)

II.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO 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 (ver, por ejemplo, R. 23.06.2021): «Hay que recordar que, tratándose de poderes inscritos en el Registro Mercantil, se presume la exactitud y validez de los asientos del Registro (cfr. art. 20 C. de c.); resulta por ello prescindible la expresión de quién concedió el poder. Pero, tratándose de poderes no inscritos, no puede invocarse dicha presunción, por lo que la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder».

[R. 26.06.2023 \(Notario Nicolás Castilla García contra Registro de la Propiedad de Arona\)](#)

II.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).

EXTRANJEROS: LA EJECUCIÓN DE RESOLUCIÓN DE TRIBUNAL EXTRANJERO CORRESPONDE A TRIBUNALES ESPAÑOLES

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 02.03.2023, en relación con la misma orden de un tribunal británico como consecuencia del mismo procedimiento de divorcio entre los mismos actores.

[R. 26.06.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Marbella-3\)](#)

Ver resolución citada; ver también en el mismo sentido la R. 08.10.2020.

II.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).

PROPIEDAD HORIZONTAL: EL DERECHO DE VUELO PUEDE CONFIGU-

RARSE ESTATUTARIAMENTE COMO EXCLUSIVO DE UN ELEMENTO PRIVATIVO**PROPIEDAD HORIZONTAL: LA CONFIGURACIÓN EXACTA DEL DERECHO DE VUELO ESTÁ SUJETA A LA REGLA DE UNANIMIDAD**

Se trata de una escritura en la que los titulares de un elemento privativo que lleva a anejo el derecho de vuelo declaran la obra nueva realizada en ejercicio de ese derecho. El registrador entiende que «el derecho de vuelo atribuido el elemento tres en el título constitutivo e inscrito no cumple los requisitos que exige el art. 16 RH para su válida constitución, por lo que es necesaria la previa desafectación del elemento común y la perfecta constitución y determinación de su ejercicio» (por unanimidad de todos los propietarios, art. 17 LPH). Pero dice la Dirección, por una parte, que «no puede exigirse la previa desafectación del derecho de vuelo en tanto elemento común por naturaleza conforme al art. 396 C.c., [...] por cuanto el derecho de vuelo fue configurado 'ab initio' como un derecho atribuido exclusivamente a un elemento privativo»; pero, por otra, «en la medida en que los elementos esenciales configuradores del derecho real de vuelo, tales como el plazo para su ejercicio, o los criterios de fijación de las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes de la propiedad horizontal, no resultaron previamente determinados en el título constitutivo ni, por tanto, inscritos, será necesario que el ejercicio de tal derecho cuente con la conformidad de los propietarios que integran la comunidad».

[R. 26.06.2023 \(Notario Alfonso Fuente Sancho contra Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna-2 - Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife\)](#)

II.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).**HIPOTECA: MODIFICACIONES POSTERIORES: CAMBIO DE INTERÉS VARIABLE A FIJO SIN CAMBIAR LA CIFRA DE RESPONSABILIDAD**

Se debate sobre si es posible la novación de una hipoteca con modificación del tipo de interés variable, que pasa a ser un tipo fijo, pero sin que varíe la cifra de responsabilidad hipotecaria por intereses. Dice la Dirección que «en principio, al ser una cantidad alzada, no necesariamente debe ser modificada en la novación, salvo que al mantenerse la cifra de responsabilidad hipotecaria, se infrinja el límite máximo establecido en el art. 220 RH» (cinco anualidades). Y estima el recurso porque la nota de calificación se expresa «de manera genérica y sin concretar si éste es o no el problema que se plantea».

[R. 27.06.2023 \(Notario Manuel López Pardiñas contra Registro de la Propiedad de Bilbao-3\)](#)

II.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).**RECURSO GUBERNATIVO: EL REQUERIMIENTO PARA SUBSANAR DEFEC-**

TOS DEBE ADVERTIR DE LA PRESUNCIÓN DE DESISTIMIENTO**DOCUMENTO JUDICIAL: ES ANOTABLE, NO INSCRIBIBLE, LA SENTENCIA DICTADA EN REBELDÍA**

Sobre el recurso gubernativo, reitera en el sentido indicado la doctrina de varias resoluciones (ver, por ejemplo, R. 02.11.2021), en cuanto a la falta de acreditación de la representación para interponerlo: «Consta que por el registrador se requirió a la recurrente para que acreditara la representación alegada en el plazo de diez días; sin embargo, no consta que se le hiciera la advertencia expresa de que, de no hacerlo, se le tendría por desistido (art. 68.1 L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), por lo que procede admitir la presentación del recurso».

Sobre el fondo del asunto, el registrador «señala que no se acredita a través de la correspondiente resolución judicial que, por haber transcurrido los plazos establecidos en el art. 502 LEC, no cabe la rescisión de la sentencia dictada en rebeldía del demandado en el procedimiento». La Dirección lo confirma: «En el título calificado consta la firmeza de la resolución judicial pero no consta referencia alguna sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión de sentencias firmes a que se refieren los arts. 501 y 502 LEC ni sobre la forma ni efectividad de las notificaciones a partir de las cuales se cuentan dichos plazos».

[R. 27.06.2023 \(Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Tarragona-1\)](#)

Ver en el mismo sentido la R. 27.09.2022 y las citadas en ella.

II.B.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO 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 la aportación a una junta de compensación de una finca que entendía el recurrente que en realidad no se aportó y que pertenecía «a persona distinta y a finca diferente de las realmente afectadas»; la solicitud se hacía en «instancia del interesado, sin consentimiento de todos los interesados afectados, ni resolución judicial expresa al efecto, y sin modificación del título reparcelatorio».

[R. 27.06.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria - 5\)](#)

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

II.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE UN DEPARTAMENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL SIN PREVIA INSCRIPCIÓN DEL RÉGIMEN

PROPIEDAD HORIZONTAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE UN DEPARTAMENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL SIN PREVIA INSCRIPCIÓN DEL RÉGIMEN

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

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

CALIFICACIÓN REGISTRAL: PUEDE SUSPENDERSE POR FALTA DE JUSTIFICACIÓN DE LOS IMPUESTOS DEVENGADOS

IMPUESTOS: JUSTIFICACIÓN DEL DE «PLUS VALÍA» EN ADQUISICIÓN POR USUCAPIÓN

Se trata de una sentencia que declara adquirido por usucapión el dominio de un departamento que forma parte de una propiedad horizontal. La Dirección confirma los tres defectos señalados por el registrador: 1. No consta inscrita la obra nueva ni la división horizontal: «el principio de tracto sucesivo que consagra el art. 20 LH debe entenderse extensible también a tales extremos». 2. La finca total consta inscrita a nombre de persona que no ha sido demandada ni ha intervenido en el procedimiento (art. 20 LH). 3. «No se acredita el ingreso o presentación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana en el Ayuntamiento»: «El art. 254 LH es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales»; alega el recurrente que, al tratarse de usucapión, no hay propia transmisión sujeta al impuesto, pero eso es «decisión que corresponde exclusivamente a las autoridades fiscales; incluso podría el registrador haberse limitado a denegar la calificación del documento hasta tanto se cumplimentasen los correspondientes requisitos fiscales».

[R. 28.06.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Marbella-3\)](#)

II.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).

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

En la línea de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, la última, R. 24.05.2023), admite el pacto entre los cónyuges que atribuya privatividad a bienes en principio adquiridos como gananciales, pero reitera también que «será necesaria su causalización»; «esta necesidad de existencia de una causa se explica por su re-

percusión en los correspondientes requisitos y efectos del negocio jurídico», según sea a título gratuito u oneroso; en el caso concreto «nada se expresa sobre la causa onerosa o gratuita de dicho negocio; por ello, la calificación debe ser confirmada».

R. 20.06.2023 (Notario Antonio-Roberto García García contra Registro de la Propiedad de Jaén-3)

II.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).

SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LA TRANSMISIÓN DE BIENES PRIVATIVOS ENTRE CÓNYUGES DEBE HACERSE EN ESCRITURA PÚBLICA

VIVIENDA FAMILIAR: LA ADJUDICACIÓN EN SEPARACIÓN O DIVORCIO ES INSCRIBIBLE SIN ESCRITURA PÚBLICA

Reitera la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 13.03.2015, R. 30.06.2015, R. 26.07.2016, R. 11.01.2017 y R. 08.09.2017). En este caso se dice que «la adjudicación de un bien inmueble adquirido antes del matrimonio, de carácter privativo, es un negocio ajeno al contenido típico del convenio regulador, por lo que para su inscripción en el Registro de la Propiedad es necesaria la oportuna escritura pública o, en su defecto, la sentencia firme dictada por juez competente en el procedimiento que corresponda». Distinto sería el caso de que la finca fuese la vivienda familiar, cuyo destino sí puede formar parte del convenio regulador (art. 90 C.c.; ver, por ejemplo, R. 10.05.2021), pero en el caso concreto no consta tal cosa.

R. 20.06.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pola de Siero)

II.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).

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

Se publica la S.AP Castellón 03.04.2023, que deja sin efecto la R. 05.04.2019 y dispone la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación del que se trataba. No constan las razones.

R. 21.06.2023 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana – 3)

II.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).

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

Tramitado el expediente previsto del art. 199 LH, la registradora suspende

la inscripción por considerar que existen dudas de que la representación gráfica propuesta se corresponda con la finca registral; se basa en la oposición de colindantes, que la Dirección considera fundada, destacando especialmente que se fundamenta en informe técnico y planos de medición contradictorios con la representación gráfica que se pretende inscribir, y en la alegación de que esta última absorbe una acequia y un camino cuya existencia independiente resulta del Registro.

R. 21.06.2023 (Cortijo Doña Lola, S.L., y particular contra Registro de la Propiedad de Adra)

II.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).

TITULAR REGISTRAL: COINCIDENCIA CON EL COMPARECIENTE EN LA ESCRITURA A TRAVÉS DEL JUICIO NOTARIAL DE IDENTIDAD

DERECHO NOTARIAL: COINCIDENCIA DEL TITULAR REGISTRAL CON EL COMPARECIENTE A TRAVÉS DEL JUICIO NOTARIAL DE IDENTIDAD

Se trata de una escritura en la que comparece una señora de la que se reseña el documento nacional de identidad (DNI), mientras que en el Registro consta la prestataria identificada por su número de identidad de extranjero (NIE). La registradora suspende la inscripción por entender que no resulta acreditada la identidad de la titular registral y la compareciente. «El recurrente alega que se trata de la misma persona, casada con el mismo marido que ahora ha adquirido la nacionalidad española». La Dirección estima el recurso porque «el notario autorizante no sólo ha dado fe de identificar a la señora otorgante, sino que la identifica –bajo su responsabilidad– como la misma persona que formalizó el préstamo».

R. 21.06.2023 (Notario José-María Cid Fernández contra Registro de la Propiedad de Valencia-3)

La Dirección señala que «la identificación de los comparecientes en los instrumentos públicos se encomienda al notario, que habrá de realizarla por los medios establecidos en las leyes y reglamentos (art. 23 LN); el registrador, por su parte, debe comprobar que la identidad del otorgante así determinada coincida con la del titular registral; [...] en todo caso, la denominada fe de conocimiento o fe de identidad de los otorgantes que compete al notario, aunque se trata de un juicio por éste formulado, es un juicio que, por su trascendencia, es tratado por la Ley como si fuera un hecho; así resulta no sólo de los arts. 1218 C.c. y 1 LN, sino también del art. 17 bis.b LN»; y concluye que, «habida cuenta de la especial eficacia que la Ley atribuye a ese juicio notarial sobre dicha identidad y de los limitados medios que el registrador puede tomar en cuenta al realizar su calificación, conforme al art. 18 LH, sólo podrán oponerse a la inscripción del título aquellas discrepancias que, respecto de los asientos registrales, tengan suficiente consistencia».

II.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).

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

En un caso similar al de la R. 31.03.2022, no se admite la justificación de la antigüedad de la obra declarada por medio de la certificación catastral descriptiva y gráfica que no coincide con la descripción literaria de la obra que consta inscrita. El art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, permite utilizar la certificación catastral como medio para acreditar la antigüedad de la obra, siempre que en esta conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título; pero en este caso la certificación catastral en nada coincide el Registro, «pues difiere la superficie, la ubicación, los metros cuadrados construidos y el número de edificaciones, sin perjuicio de que pueda acceder la edificación al Registro si se acredita por otros medios su antigüedad»; además de que, «al no poder entender que existe correspondencia entre la finca registral y la certificación catastral incorporada, tampoco pueden extraerse de la misma sus coordenadas georreferenciadas» (como exige el art. 202 LH).

[R. 21.06.2023 \(Notario Ricardo Cabanas Trejo contra Registro de la Propiedad de Fuenlabrada-3\)](#)

Contrástese con el caso de la R. 01.06.2023, en la que se admite la certificación catastral que la registradora ponía en duda.

II.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).

GEORREFERENCIACIÓN: PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH Y COLISIÓN CON DOMINIO PÚBLICO

Tramitado el expediente previsto del art. 199 LH para inscribir la georreferenciación catastral de una finca con la consiguiente rectificación de la superficie y de los linderos, el registrador suspende la inscripción por las alegaciones por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de que la georreferenciación aportada contiene y colinda con dominio público hidráulico, y solicita la nota al margen sobre la advertencia de que «el dominio público hidráulico no está deslindado y que la finca inscrita o inmatriculada puede verse afectada 'en todo' o 'en parte' por un eventual deslinde». La Dirección confirma la suspensión, a pesar de que las alegaciones se han presentado fuera de plazo. pero durante la vigencia del asiento de presentación («estamos ante un expediente de jurisdicción voluntaria, donde no hay fase de prueba y no se decide controversia alguna, por lo que los plazos no pueden tener un carácter preclusivo») y a pesar de la alegación del recurrente de que es la Administración titular del dominio público quien está obligado a deslindarlo y a inscribir el deslinde, sin que su inacción pueda trasladarse en un perjuicio de los derechos de los particulares («el hecho de que el dominio público no esté deslindado, o no esté inscrito el deslinde, no es circunstancia que determine como consecuencia que pueda inscribirse la georreferenciación que pueda invadirlo, más al contrario, el art. 199 LH impone una calificación denegatoria, aunque la Administración no conteste, o no se oponga, si a su juicio [del registrador] existe invasión de dominio público») (ver R. 26.11.2019 y R. 20.02.2023). La Dirección destaca además que «el registrador suspende y no de-

niega la inscripción al entender que cabe subsanar el defecto, atendida la alegación realizada por el organismo de cuenca, acreditando la no invasión del dominio público mediante el preceptivo informe de la Comisaría del Agua del organismo de cuenca sobre la invasión o no del dominio público».

[R. 21.06.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Llerena\)](#)

II.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).

CESIÓN POR RENTA VITALICIA: RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO EQUIPARABLE A LA DEL ART. 1504 C.C.

Se trata de una escritura de resolución de una cesión de finca por renta vitalicia. La registradora suspende la inscripción porque no se acredita el consentimiento expreso del cesionario al procedimiento iniciado por la cedente de forma unilateral, sin estar pactada esa actuación unilateral. La Dirección ya admitió la garantía por la condición resolutoria de los arts. 1504 C.c. y 11 LH (ver R. 16.10.1989 y R. 26.04.1991), y más tarde lo hizo el art. 1797 C.c. (ver también R. 19.05.2015). La Dirección dice que debe aplicarse la norma de los arts. 1504 C.c. y 59 RH, de manera que, practicado el requerimiento judicial o notarial no puede exigirse el consentimiento del alimentista [o cesionario]», bien entendido que «la notificación de quedar resuelto el contrato sólo es válida si se efectúa por vía judicial o notarial» (ver R. 12.02.2015 y S. 04.07.2011). Sin embargo, en el caso concreto se pactó que «el incumplimiento de sus obligaciones por parte de cualquiera de los cesionarios actuará como condición resolutoria de la transmisión; si los cedentes no hubiesen interpuesto en vida demanda de resolución, se considerarán cumplidas aquellas condiciones y extinguida la condición resolutoria»; y, «según el segundo inciso de la misma cláusula, interpretado 'a sensu contrario', se infiere que en caso de incumplimiento habría de interponerse la correspondiente demanda de resolución, sin que sea suficiente el requerimiento notarial»; por lo que se desestima el recurso.

[R. 28.06.2023 \(Notaria María-Dolores García Aranaz contra Registro de la Propiedad de Éibar\)](#)

II.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).

BIENES GANANCIALES: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LEGITIMARIOS EN EL INVENTARIO COMO PRIVATIVOS DE GANANCIALES POR CONFESIÓN

HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LEGITIMARIOS EN EL INVENTARIO COMO PRIVATIVOS DE GANANCIALES POR CONFESIÓN

Para la adjudicación de herencia de un bien inscrito con carácter privativo por confesión que respecto de una mitad indivisa había realizado el cónyuge de la causante, es necesaria, una vez fallecido el confesante, la intervención de los legitimarios de este; pues, según el art. 1324 C.c., la confesión de un consorte sobre

el carácter de la adquisición opera entre cónyuges, pero no ante terceros que se pudieran ver afectados, como son los posibles acreedores o legitimarios; si, disuelta la sociedad de gananciales por fallecimiento del confesante, los actos de disposición necesitarían el consentimiento o intervención de los legitimarios. también esta intervención es preceptiva para la ratificación del carácter privativo en la confección del inventario, a los efectos de quedar salvaguardada la cuantía de su legítima.

R. 29.06.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Valencia-3)

II.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO ES POSIBLE EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE VENTA POR EL ACREEDOR SIN ESTAR APODERADO PARA ELLO

Sobre una escritura de venta de finca hipotecada en virtud del procedimiento de ejecución extrajudicial se debate si un tercero, concretamente el acreedor hipotecario, puede otorgarla sin que resulte acordado e inscrito en el pacto correspondiente el previo apoderamiento. La respuesta de la Dirección es negativa: el art. 234.1.3 RH prevé la designación de una persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante; de manera que, no estando pactado e inscrito apoderamiento alguno, deberá ser el propio deudor hipotecante, titular del bien, quien otorgue el correspondiente título traslativo, y su voluntad solo podrá ser suplida por la autoridad judicial en el oportuno procedimiento.

R. 29.06.2023 (Notario Javier Jiménez Cerrajería contra Registro de la Propiedad de Tías)

II.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras muchas resoluciones (ver, por ejemplo, R. 20.04.2021). En este caso se trataba de una sentencia anulatoria de un proyecto de reparcelación inscrito, en la que se acuerda mediante auto la cancelación de los asientos registrales que se han practicado como consecuencia del proyecto y la reposición de las fincas a su estado inicial. El registrador objetaba que no constaba que un titular registral hubiera sido emplazado o hubiera tenido posibilidad de conocer la existencia del proceso.

R. 03.07.2023 (Ayuntamiento de Baza contra Registro de la Propiedad de Baza)

II.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO 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 agrupación, «la registradora suspende la inscripción a la vista de los escritos de oposición formulados por un titular colindante y por un tercero no colindante». La Dirección considera que no están fundadas las dudas, porque la calificación registral se fundamenta «en unas simples manifestaciones relativas a la utilización del camino, cuestión fáctica que en nada se opone a la titularidad del mismo, titularidad respecto de la cual no se contiene manifestación alguna ni se aporta principio probatorio alguno que acredite su carácter controvertido».

[R. 03.07.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Cieza-3\)](#)

II.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).**GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH**

«Solicitada conforme al art. 199 LH la inscripción de la georreferenciación catastral, [...] el registrador suspende su inscripción, sin iniciar la tramitación del citado expediente, por dudas en la identidad de la finca. La Dirección las considera fundadas, «en el carácter inalterado de la descripción de la finca desde su inscripción, en la desproporción de la superficie que se pretende inscribir con la que consta en la posible modificación de la geometría, en la modificación de linderos y en la oposición del colindante».

[R. 03.07.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Baza\)](#)

II.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).**INMATRICULACIÓN: LAS DUDAS SOBRE SI LA FINCA ESTÁ INSCRITA PUEDEN RESOLVERSE POR EL PROCEDIMIENTO DEL ART. 199 LH****GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH**

Solicitada la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH, el registrador inicia el expediente del art. 199 LH, y califica negativamente por oposición de uno de los colindantes notificados. La Dirección, siguiendo la doctrina de las R. 20.10. 2022 y R. 22.11.2022, no solo considera correcta esa actuación registral, sino que dice que «es conveniente la combinación de los expedientes de los arts. 205 y 199 LH, para disipar las posibles dudas del registrador en la identidad de la finca» (ver penúltimo párrafo de art. 199 LH). Por otra, confirma la negativa registral, pues unos colindantes «alegan invasión de su finca, registral, presentando, al efecto, georreferenciación alternativa a la catastral, por inexactitud de su cartografía, con un informe de validación gráfica frente a parcelario catastral de resultado

negativo en el que consta la porción de terreno invadida por la finca que se pretende inmatricular»; y «no es argumento suficiente para desechar la oposición del colindante, como pretende el recurrente, el hecho de que nunca haya estado catastrada a su favor la porción de terreno discutida, puesto que de la descripción registral de la finca de los colindantes se desprende una realidad física diferente y los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad prevalecen sobre los catastrales» (art. 3.3 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario); ni el que la finca de quien formula oposición no tenga previamente inscrita su georreferenciación, ya que no podría hacerlo en su día porque solaparía con la georreferenciación ahora pretendida.

R. 03.07.2023 (Dom-Car 2011, S.L., contra Registro de la Propiedad Águilas)

II.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

RECURSO GUBERNATIVO: ESTIMACIÓN DEL RECURSO SIN DISPONER LA INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NECESARIO CONSENTIMIENTO DEL TITULAR REGISTRAL

En la línea de las R. 01.03.2019 y R. 09.10.2019, revoca la nota de calificación por ser «insuficiente en los términos en que se ha emitido», pero «sin que ello implique la inmediata inscripción de la rectificación, de manera que esto no obsta a que se pueda poner una nueva nota de calificación». En este caso, se solicitaba la rectificación de la descripción de una finca por quien no era titular, pero alegaba verse afectado por un supuesto error registral. «El registrador, en su nota de calificación se limita a indicar que es necesario el consentimiento del titular registral, pero no efectúa calificación alguna respecto a si la incorrección deriva de un título en que se alteraron los linderos o si se produjo un error en las inscripciones, ni se hace referencia alguna a la inscripción o inscripciones en las que se consigne, en su caso, el error, ni al carácter de error material o de concepto que determine la forma en que pueda llevarse a cabo su corrección» (ver arts. 40 y 198 LH y 328 y 329 RH).

R. 03.07.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Hellín)

II.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO 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 trata de una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa; la finca está inscrita a favor de la madre del vendedor, que se refiere como título a una escritura de herencia que no se acompaña.

R. 04.07.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-29)

II.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

HIPOTECA: HIPOTECA CAMBIARIA: PUEDE CANCELARSE POR EL CERTIFICADO DEL BANCO TENEDOR DEL ART. 45 L. 19/1985

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 31.05.2003 y R. 12.02.2010.

R. 04.07.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Barcelona-20)

II.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: NEGATIVA A LA RECTIFICACIÓN DE UNA INSCRIPCIÓN AMPARADA POR LICENCIA DE SEGREGACIÓN

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: NEGATIVA A LA RECTIFICACIÓN DE UNA INSCRIPCIÓN AMPARADA POR LICENCIA DE SEGREGACIÓN

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EL PROCEDIMIENTO CATASTRAL DE SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS NO PUEDE INSCRIBIRSE SIN MÁS EN EL REGISTRO

El recurrente solicita, mediante instancia privada, la rectificación descriptiva de la finca con un exceso de cabida que coincide con la franja de terreno que, en la licencia para la segregación con la que se formó la finca, se destinaba a zona de afecciones. La Dirección confirma que la legalidad urbanística de estas fincas viene definida por la licencia de segregación, que se concede conforme a los pronunciamientos que se derivan del planeamiento, y cualquier alteración de esa realidad no autorizada por la administración urbanística competente supondría una modificación de los términos de la licencia. Y no obsta a la negativa de inscripción el que se pretenda acreditar esa rectificación de superficie con una certificación catastral descriptiva y gráfica modificada mediante el procedimiento de subsanación de discrepancias del art. 18 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario, iniciado posteriormente a la inscripción de la segregación; porque, como han declarado las R. 28.03.2023 y R. 30.03.2023, el resultado de un procedimiento de subsanación de discrepancias no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, 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.

R. 04.07.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife)

II.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

URBANISMO: ENAJENACIÓN DE FINCA POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN RATIFICADA POR LA TITULAR REGISTRAL

Hay unas fincas inscritas a nombre de la sociedad V; en 1998 se formalizó escritura de compraventa otorgada por la junta de compensación, como titular fiduciaria de las parcelas integrantes del polígono, a favor del comprador, C; posteriormente se otorga entre la vendedora V y el comprador C escritura en la que se ratifica la escritura anterior y se complementa en cuanto a descripción de fincas, cargas, precio y forma de pago. Frente a las objeciones registrales basadas en la disposición por quien no era titular (principio de tracto sucesivo, art. 20 LH), dice la Dirección que no hay falta de tracto sucesivo puesto que es «este titular registral actual quien ratifica la venta efectuada en el ínterin por la junta de compensación, de la cual forma parte». En cambio, confirma la suspensión de la inscripción porque la finca descrita en la escritura complementada no coincide con la que consta inscrita.

[R. 04.07.2023 \(Notario Carlos Monedero San Martín contra Registro de la Propiedad de Sigüenza\)](#)

La Dirección plantea «si la aportación obligada por la modalidad de junta de compensación implica la transmisión del dominio pleno del socio a la propia junta o si el derecho aportado no constituye una titularidad sobre la finca que implique tal dominio pleno»; analiza este problema (en el que «la doctrina mayoritaria se inclina por la segunda postura») y el del «alcance de la facultad fiduciaria de disposición» (lo que también admite varias posturas y, en cualquier caso, las características de los actos de enajenación inmobiliaria «variarán según el tipo de bienes y las circunstancias de su adquisición»); es conveniente e instructivo consultar el texto completo de la resolución, aunque la solución no era decisiva para la estimación del recurso, resuelta por la ratificación de la titular registral.

II.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

PROPIEDAD HORIZONTAL: RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE HECHO

Se trata de una escritura de herencia cuya inscripción suspende la registradora respecto a una finca porque estima no acreditado que el pleno dominio perteneciera a la causante, que adquirió por título de compraventa la casa «sin perjuicio del condominio que (existe) sobre el solar en que ha sido edificada...». La Dirección estima el recurso al entender que «figura inscrita a nombre de la causante, sin que pueda considerarse que sobre aquella exista una copropiedad romana o por cuotas» y que «debe entenderse que se trata de una propiedad horizontal de hecho».

[R. 05.07.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Mancha Real\)](#)

La Dirección repasa su propia doctrina sobre la materia (ver, por ejemplo, R. 05.09.2019), y recuerda que «en un régimen de propiedad horizontal de hecho no pueden constituirse nuevos elementos independientes ni es posible la segregación de nuevos elementos privativos sin constituir formalmente un régimen de propiedad

horizontal, por mucho que ya existan elementos privativos segregados cuya validez se mantiene; y tampoco es posible en un edificio en régimen de propiedad horizontal de hecho proceder sólo en una de las fincas registrales segregadas a su división material, a la modificación de obra alterando su superficie construida, o a cualquier otra modificación hipotecaria, por el mero hecho de haber sido ya segregadas cuando no existía la Ley sobre propiedad horizontal. Pero tal circunstancia no debe confundirse con la inexistencia de la obligación de constituir formalmente el régimen de propiedad horizontal para las situaciones de hecho antes referidas, ni con la posibilidad de realizar válidamente actos dispositivos sobre los elementos privativos «de hecho» ya segregados de la finca matriz, algo que ha sido admitido por esta Dirección General (cfr., por todas, las R. 07.04.2006, R. 05.09.2019, R. 02.06.2020 y R. 26.11.2020)».

II.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

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

En cuanto a la justificación de la representación con un poder conferido por una sociedad mercantil que no consta inscrito, y juicio notarial de suficiencia, reitera en el sentido indicado la doctrina de varias resoluciones anteriores; por ejemplo, las cuatro R. 22.10.2012 y la R. 23.06.2021.

[R. 05.07.2023 \(Notario Javier Gómez Martínez contra Registro de la Propiedad de Ávila-2\)](#)

II.B.45. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

HIPOTECA: HIPOTECA DE MÁXIMO EN GARANTÍA DE VARIAS OBLIGACIONES CON CAUSA COMÚN

Se trata de una escritura de hipoteca constituida en garantía de un «contrato de financiación mezzanine» sujeto al derecho inglés. Frente a las objeciones del registrador, dice la Dirección que en el caso concreto se garantizan dos tipos de obligaciones: una presente, derivada de la cantidad efectivamente prestada y otras eventuales y futuras, derivadas de obligaciones accesorias resultantes del mismo contrato; pero ambos tipos obedecen a una misma causa jurídica, al derivarse las mismas de un único contrato de financiación y referirse la hipoteca únicamente a las obligaciones derivadas de tal contrato (cfr. R. 28.06.2012, otras de días posteriores, y R. 30.01.2013); y es suficiente la fijación de una cifra máxima de responsabilidad; no se trata pues de una hipoteca flotante del art. 153 bis LH, por lo que no es preciso acreditar que la entidad acreedora sea una entidad financiera de las indicadas en ese artículo. También se revoca el defecto sobre indeterminación del acreedor hipotecario, pues es indudablemente la única entidad que comparece en ese concepto; y si se habla de «entidades financiadoras» es en previsión de posibles futuras cesiones de posiciones contractuales.

[R. 05.07.2023 \(Notaria Rocío Rodríguez Martín contra Registro de la Propie-](#)

dad de Málaga-3)

R. 05.07.2023 (Notaria Rocío Rodríguez Martín contra Registro de la Propiedad de Málaga-3)

La Dirección analiza pormenorizadamente «las tres modalidades distintas de hipoteca en garantía de obligación futura: la hipoteca en garantía de obligación futura de los arts. 142 y 143 LH; las hipotecas en garantía del saldo de cuenta corriente del art. 153 LH; y las hipotecas globales y flotantes del art. 153 bis LH; cada una de esas modalidades de hipotecas de máximo tiene caracteres y requisitos distintos...».

II.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

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

Reitera «la doctrina de este Centro Directivo relativa a la inscripción de representaciones gráficas»; estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del art. 199 LH, basadas «en la oposición en la posible invasión de parcela ajena, ratificada por la oposición de uno de los titulares colindantes notificados, que alega la existencia de un pleito sobre la delimitación jurídica de ambas fincas, lo que lleva al registrador a la conclusión de que existe un conflicto efectivo sobre la delimitación del objeto del derecho de propiedad de las dos fincas colindantes».

R. 05.07.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife)

II.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

DOCUMENTO JUDICIAL: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA DISPOSICIÓN IMPUESTA A PERSONA DISTINTA DEL TITULAR REGISTRAL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones. En este caso se trataba del testimonio de un auto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dimanantes de un procedimiento de ejecución hipotecaria, en el que figura como demandada una sociedad, cuando la finca consta inscrita en favor de un particular que no ha tenido intervención en el procedimiento; al menos, no la ha tenido como tal titular registral, aunque sí como representante de la sociedad, lo que no basta, según la Dirección. Al parecer el titular registral aportó la finca a la constitución de la sociedad, pero sería necesario inscribir previamente la escritura de sociedad.

R. 05.07.2023 (Banco de Sabadell, SA, contra Registro de la Propiedad de El Vendrell - 3)

Sobre el tracto sucesivo de varios actos inscribibles, ver R. 10.04.2017, a la

que la propia Dirección suele remitirse, y su comentario.

II.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).

SEPARACIÓN Y DIVORCIO: ATRIBUCIÓN DE USO Y ADJUDICACIÓN EN PROPIEDAD DE LA VIVIENDA FAMILIAR

En el convenio de divorcio aprobado judicialmente se atribuye a la esposa el uso de la vivienda que fue domicilio familiar, y en la liquidación de gananciales se le adjudica también el pleno dominio de esa finca. «El registrador de la propiedad suspende la inscripción solicitada porque considera necesario que conste el plazo por el que se atribuye el derecho de uso de la vivienda, que no puede ser indefinido ni indeterminado». La Dirección reconoce que «en general (cuando no existen hijos o éstos son mayores), es necesario fijar un límite temporal a la atribución del uso de la vivienda familiar. Pero en el presente caso es determinante el hecho de que el pleno dominio de la vivienda se ha adjudicado a la progenitora a quien se atribuye el uso de aquella».

[R. 06.07.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-24\)](#)

II.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).

INMATRICULACIÓN: NECESIDAD DE REPRESENTACIÓN GRÁFICA Y COORDENADAS

Se confirma la denegación de inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH (casa cueva con una parte enterrada), porque la certificación catastral no incluye la representación gráfica ni las coordenadas de una parte de la finca (arts. 205 y 9.b LH); si bien el interesado puede aportar informe técnico con la representación gráfica y georreferenciación alternativa de dicha parte de finca (como han admitido varias resoluciones, la última es la R. 04.11.2021).

[R. 06.07.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina\)](#)

La Dirección reitera la explicación de la R. 22.09.2017, en el sentido de que la identidad exigida por el art. 205 LH (y también del 9.b) entre la descripción del título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica responde a la finalidad de que la finca nazca ya a su vida registral plenamente coordinada, desde el punto de vista geográfico, con el inmueble catastral.

II.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).

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

«La registradora suspende la inmatriculación de una finca ubicada en una determinada urbanización porque `hay serios indicios de que la finca cuya inmatriculación se solicita forma parte de la registral ..., al ser ésta la finca matriz de la que se han ido segregando todas las parcelas de la urbanización». La Dirección confirma la calificación registral y entiende que «es difícilmente creíble que si varias de la parcelas de la misma urbanización, ya sean estrictamente colindantes, o circundantes en los alrededores, proceden por segregación de una misma matriz, vaya a ser una excepción a esa regla general precisamente la finca cuya inmatriculación ahora se pretende».

R. 06.07.2023 (Notaria Josefina Quintanilla Montero contra Registro de la Propiedad de El Vendrell - 1)

II.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO 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 georreferenciación alternativa a la catastral de una finca registral que se corresponde con una parcela catastral, la registradora suspende la inscripción ante la oposición de un colindante registral, que alega que esa referencia catastral es de su titularidad y se corresponde con su finca registral, «acreditando dicha titularidad con la certificación catastral descriptiva y gráfica, aunque la referencia catastral no consta inscrita. La registradora suspende la inscripción pretendida al considerar que la representación gráfica que se pretende inscribir invade terrenos propiedad de quien formuló oposición». La Dirección estima el recurso, pues, no estando inscrita la referencia catastral, todas las declaraciones sobre la georreferenciación que se hagan en el título inscribible o en las alegaciones de oposición están sujetas a calificación; examina los datos aportados por una y otra parte y concluye que, al no cumplirse los requisitos del art. 45 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario, se deduce que no hay correspondencia entre la finca del oponente y la certificación catastral.

R. 06.07.2023 (Industrias G.B. Fami, S.L., contra Registro de la Propiedad de Baena)

La Dirección vuelve a insistir en que «si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción».

II.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).

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

En 2014, mediante acta de notoriedad con informe técnico de medición y

plano de la finca, se inscribió un exceso de cabida; ahora la misma titular registral solicita el procedimiento del art. 199 LH para acreditar e inscribir un nuevo exceso. «El registrador señala en su calificación que, vistos los antecedentes registrales reseñados, 'no puede iniciarse el trámite del expediente del art. 199 LH, ya que existen dudas sobre la identidad de la finca'». La Dirección lo confirma, reiterando la doctrina de la R. 18.09.2019, pues «resulta evidente que la rectificación superficial pretendida altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral totalmente coincidente con Catastro, [...] de modo pueden encubrirse operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas [agregación de un terreno, por ejemplo,], circunstancia proscrita por la legislación hipotecaria, y que, además, resulta de las propias afirmaciones del recurrente»; y reitera también que «las dudas de identidad pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios (cfr. R. 08.06.2016, R. 03.10.2016 y R. 09.06.2017)».

[R. 06.07.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria\)](#)

II.B.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS Y NO FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Tramitado el expediente previsto del art. 199 LH para inscribir una georreferenciación alternativa a la catastral de una finca registral, con su consiguiente rectificación de la superficie y actualización de linderos, el registrador deniega la inscripción de la georreferenciación, basándose en la oposición formulada por los colindantes. La Dirección confirma la nota de calificación recurrida, una vez analizada la alegación efectuada por el titular de la finca por el lindero norte (que hace referencia a un lindero recto incompatible con el de georreferenciación pretendida y que evidencia un conflicto en cuanto al trazado del lindero), sin que las efectuadas por los titulares de las fincas por el lindero este tengan fuerza suficiente para convertir en contencioso el expediente (estas fincas «proceden de segregación, derivada de un plan parcial, que delimita su geometría, que no se ven alteradas por la inscripción de la georreferenciación solicitada»).

[R. 06.07.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Totana\)](#)

II.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).

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

Reitera la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 24.05.2023 y R. 20.06.2023), en el sentido de admitir el pacto entre los cónyuges que atribuya privatividad a bienes en principio adquiridos como gananciales, pero siendo necesaria su causalización; «esta necesidad de existencia de una causa se

explica por su repercusión en los correspondientes requisitos y efectos del negocio jurídico», según sea a título gratuito u oneroso; en el caso concreto «nada se expresa sobre la causa onerosa o gratuita de dicho negocio; por ello, la calificación [negativa] debe ser confirmada».

R. 07.07.2023 (Notario Antonio-Roberto García García contra Registro de la Propiedad de Jaén-3)

II.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE INSCRIBIRSE LA TRANS-MISIÓN 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, R. 10.04.2017 y R. 04.07.2023). En este caso, inscrita la finca a favor de su titular actual, se presenta una escritura de constitución de usufructo otorgada por el titular anterior; la Dirección añade que, «ya fuera [la escritura] de fecha posterior o anterior a la inscripción de dominio vigente, lo cierto es que en el momento de su presentación registral la finca ya figura inscrita en el Registro a favor de entidad distinta de la disponente, [...] por lo que en aplicación de lo dispuesto en el art. 20 LH, en virtud del principio registral de tracto sucesivo, no puede acceder al Registro».

R. 07.07.2023 (Catalana Lusa y Asociados, S.L., contra Registro de la Propiedad de Gijón-2)

II.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO DE 2023).

OBRA NUEVA: LICENCIA DE OBRAS EN PRECARIO Y EXTENSIÓN DE LA PRECARIEDAD

Se trata de un acta de manifestaciones sobre una licencia para usos y obras de carácter provisional, en la que los comparecientes asumen la obligación de demoler una fosa séptica (ver art. 29.3 del DLeg. 1/08.07.2014, Ley de Urbanismo de Aragón, y 76 RD. 1093/04.07.1997, normas complementarias al Reglamento Hipotecario). La registradora objeta que «existe una falta de concordancia entre los términos de la licencia urbanística en precario (...) y lo que dice el acta de manifestaciones», pues entiende que la demolición debe referirse también a la vivienda unifamiliar para cuya construcción se concede la licencia urbanística. Pero la Dirección estima el recurso porque consta presentada documentación municipal aclaratoria de la licencia, de la que resulta que la precariedad y la obligación de demolición se refieren solo al depósito estanco y no a la vivienda.

R. 07.07.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina)

II.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO

DE 2023).

AGREGACIÓN Y AGRUPACIÓN: LÍMITES CUANTITATIVOS DEL ART. 48 RH

Solicitada la agregación de quince fincas registrales a otra finca registral mayor, el registrador suspende la inscripción porque no se cumplen los límites cuantitativos del art. 48 RH. La Dirección estima el recurso, porque «el límite cuantitativo que fija el art. 48 RH exige que la finca principal tenga una superficie cuanto menos del quíntuplo de la agregada, como declaró la R. 13.01.1995; [...] de la detenida lectura de la escritura resulta que, en todos los casos, las porciones que se quieren agregar son inferiores a la quinta parte de la finca a la que se agregan, por lo que se cumple con el requisito del límite cuantitativo».

R. 07.07.2023 (Notario Víctor-Manuel Noguera Marí contra Registro de la Propiedad de Oliva)

En realidad, el art. 48 RH no refiere esa exigencia cuantitativa a cada una de las fincas agregadas, sino a la suma de las que se agreguen; pero también es cierto que sería absurdo rechazar la agrupación simultánea (aunque el notario recurrente decía que se agregaban «sucesivamente una detrás de otra») y admitirla en quince escrituras distintas.

II.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 26 DE JULIO 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 agrupación y declaración de obra nueva, no se presenta oposición por los titulares colindantes, pero el registrador suspende la inscripción solicitada porque entiende afectadas las parcelas colindantes, y exige el consentimiento de sus titulares. Pero dice la Dirección que ese consentimiento no encuentra acomodo legal en ningún precepto; «por tanto, si el registrador quisiera fundamentar su calificación en la posible invasión del dominio público o de las titularidades colindantes, deberá adecuarse a la vigente normativa y a la doctrina que, sobre este extremo, ha emitido esta Dirección General», que fundamentalmente se articula «a través de la notificación a los colindantes, que pueden oponerse si hay causa justificada, pero no significa que sea preceptiva su consentimiento siempre y en todo caso para inscribir representaciones gráficas en operaciones de modificación hipotecaria».

R. 07.07.2023 (Notario Joaquín Serrano Yuste contra Registro de la Propiedad de Nules-3)

II.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).

RECURSO JUDICIAL: LA PREVISIÓN DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DEL

ART. 328 LH SE REFIERE AL JUICIO DECLARATIVO ENTRE LAS PARTES

«Se presenta en el Registro un mandamiento judicial ordenando la práctica de anotación preventiva de una demanda interpuesta en un juicio verbal cuyo objeto es la impugnación de dos notas de calificación, con arreglo a lo establecido en el art. 328 LH. El registrador deniega la práctica del asiento por entender que la anotación preventiva que prevé el art. 328 LH no es para la demanda que se presenta en un juicio verbal de impugnación de la calificación registral, sino para la del juicio ordinario en el que se dilucida la validez del título en los términos que establece el art. 66 LH». La Dirección confirma la calificación registral: «La previsión recogida en ese precepto está referida, no a la demanda de juicio verbal contra la calificación registral, sino a la demanda en juicio declarativo ordinario seguido entre las partes acerca de la validez del título».

R. 10.07.2023 (Valdecebra, S.L., contra Registro de la Propiedad de Madrid-17)

II.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).**URBANISMO: ACCESO AL REGISTRO DEL DECRETO MUNICIPAL DE SUSPENSIÓN DE OBRAS SIN LICENCIA**

Se trata de un decreto de la Alcaldía por el que se da traslado al Registro de la orden de suspensión de las obras que se realizan sin licencia sobre una finca. El registrador deniega el asiento de presentación por entender no es un acto inscribible (art. 420 RH). Sin embargo, la Dirección dispone que se practique el asiento porque la orden «constituye sin duda una medida propia de un expediente de disciplina urbanística», cuya anotación preventiva está prevista en los arts. 65 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 178 DLeg. 1/28.02.2023, Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, y 56 RD. 1093/1997; la constancia registral de la orden permitirá al registrador denegar la inscripción de una obra nueva por antigüedad (art. 28.4 RDLeg. 7/2015).

R. 10.07.2023 (Ayuntamiento de Ocaña contra Registro de la Propiedad de Ocaña)

II.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).**ANOTACIÓN PREVENTIVA POR CRÉDITO REFACCIONARIO: CONCEPTO Y PLAZO PARA SOLICITARLA**

Se solicita una anotación preventiva por crédito refaccionario. La Dirección trata los tres defectos señalados por el registrador:

–El soporte documental del crédito cuya anotación se solicita es una llamada «factura proforma», inadmisibles porque es un mero borrador carente de toda validez legal y como tal no tiene regulación expresa en nuestro ordenamiento, a di-

ferencia de la factura propiamente dicha, emitida con los requisitos que establece el art. 6 RD. 1619/30.11.2012, Reglamento de las obligaciones de facturación.

–«Se considera crédito refaccionario el contraído en la construcción, conservación, reparación o mejora de una cosa, generalmente un inmueble; [...] según la evolución jurisprudencial, el crédito deriva de la anticipación de dinero, material o trabajo con dicha finalidad»; y así, la S. 21.07.2000 manifiesta que el crédito refaccionario «no nace necesariamente de un préstamo, en el sentido técnico-jurídico que ha de darse a dicho contrato, sino también de aquellos otros negocios que contribuyan de forma directa al resultado de una construcción, reparación, conservación o mejora de un inmueble, refiriéndolo a toda relación jurídica que implique un adelanto por el contratista al propietario»; en ese sentido, la palabra anticipar empleada por el art. 59 LH «ha de entenderse de modo amplio y comprensivo del adelanto que el contratista ha de hacer para ejecutar la obra»; de esta forma, el Tribunal Supremo «se aparta de anteriores pronunciamientos en los que se mantenía el llamado concepto estricto de crédito refaccionario, el cual se ceñía exclusivamente al derivado de un contrato de préstamo de dinero destinado a la construcción o reparación de un edificio». En el caso concreto, y según esta doctrina, se puede calificar de crédito refaccionario el crédito derivado de los trabajos llevados a cabo por el «project manager», que «se encarga de la gestión, organización, coordinación y control económico de las obras de edificación, durante la ejecución de las mismas y el ciclo de vida completo del proyecto, a fin de conseguir los objetivos definidos en el proyecto en cuanto a configuración, alcance, coste, plazo y calidad de las obras, sin perjuicio de que en la ejecución de las obras puedan intervenir como contratistas otros agentes de la edificación». Sin embargo, esto no puede llevar al extremo de soslayar el requisito temporal que exige que las obras no se hallen terminadas (art. 42.8 LH; ver las R. 19.02.1896 y R. 09.06.1911).

–Es necesario presentar en el Registro el contrato por escrito que en cualquier forma legal hayan celebrado acreedor y deudor (art. 59 LH), con las firmas legitimadas notarialmente o ratificadas ante el registrador (art. 155 RH).

[R. 10.07.2023 \(Naval Scan Engineering, SL, contra Registro de la Propiedad de Adeje\)](#)

II.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO 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 georreferenciación alternativa a la catastral de una finca registral, con la consiguiente rectificación de la superficie y actualización de linderos, y posterior declaración de obra nueva, la registradora deniega la inscripción de la georreferenciación por dudas de la identidad de la finca. La Dirección reitera la doctrina de las R. 20.06.2019 y R. 17.10.2019, que «declararon debidamente fundadas, y por tanto justifican la negativa a inscribir, las objeciones del registrador fundadas, de un lado, en la gran desproporción entre la cabida inscrita y la que ahora se pretende registrar, y de otro

en las alteraciones en el perímetro y superficie catastral de la finca; circunstancias que, a juicio de la Dirección General, denotan un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, revelando la intención de aplicar al folio registral tal superficie colindante, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria» (agregación). En cuanto a la obra nueva, «al denegarse la inscripción de la base gráfica de la finca con la nueva superficie, no es posible comparar las coordenadas de las edificaciones con dicha base gráfica y cumplir así lo dispuesto en el art. 202 LH», en la medida que esas coordenadas se encuentran ubicadas en parte en el lindero debatido y alcanzan hasta la mitad de otra parcela.

[R. 11.07.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Tui\)](#)

II.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).

IMPUESTOS: EN LAS HERENCIAS DEBE ACREDITARSE LA PRESENTACIÓN EN LA OFICINA LIQUIDADORA COMPETENTE

IMPUESTOS: DEBE JUSTIFICARSE EL DEVENGADO POR EL DOCUMENTO DE ELEVACIÓN A PÚBLICO Y NO POR EL PRIVADO

Se trata de una escritura de elevación a público de un documento privado de herencia; se acredita la autoliquidación del documento privado tanto por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, como por el de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, pero la escritura no ha sido presentada ante la Agencia Tributaria. La Dirección confirma la negativa registral (art. 254.1 LH), y reitera la doctrina de las R. 06.05.2014 y R. 05.05.2022 en el sentido de que «el documento que debe estar presentado a liquidación es el mismo que se va a inscribir y no otro; el hecho de que se haya liquidado el impuesto mediante declaración privada no implica que no deba presentarse ante los órganos competentes la escritura pública otorgada, ya que debe ser la Oficina Tributaria quien compruebe la exactitud de los hechos imponible y la correspondencia de los demás datos contenidos en ambos documentos y quien determinará, en su caso, la no sujeción de la escritura por haberse satisfecho ya el impuesto».

[R. 11.07.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners\)](#)

II.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).

INMATRICULACIÓN: ACREDITACIÓN DEL TÍTULO PREVIO POR ACTA DE NOTORIEDAD

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 11.06.2018 y admite la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH, que en este caso, eran una escritura pública de aportación a la sociedad de gananciales y un acta de notoriedad en la que el notario declara ser notorio en el término municipal que el aportante es tenido como dueño de la finca al menos un año antes de la aportación.

[R. 11.07.2023 \(Particular contra Registro de la Propiedad de Villajoyosa-1\)](#)

Contrástese con el caso de la R. 27.04.2022, en el que el acta de notoriedad se refería a que el transmitente adquirió la propiedad de la finca al menos un año antes de del otorgamiento del título inmatriculable (y no simplemente que es tenido como dueño).

II.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).

HERENCIA: NO ES NECESARIA LA INTERVENCIÓN DEL HEREDERO QUE CEDIÓ SU DERECHO HEREDITARIO

HERENCIA: NO ES NECESARIA LA INTERVENCIÓN DEL RESERVATARIO QUE CEDIÓ SU DERECHO

HERENCIA: EL RESERVATARIO PUEDE CEDER SU DERECHO EN LA FASE DE PENDENCIA DE LA RESERVA

Con relación a una escritura de herencia, la Dirección trata los dos problemas objeto del recurso:

–No es necesaria la intervención de un heredero que cedió sus derechos hereditarios, es suficiente la intervención del cesionario.

–Tampoco es necesaria la intervención del heredero como reservatario (reserva troncal del art. 811 C.c.) que cedió los derechos hereditarios, y basta también la del cesionario, incluso si la cesión tuvo lugar durante la fase de pendencia de la reserva (tras la muerte del causante de la reserva, pero en vida del reservista): «El Tribunal Supremo ha admitido la cesión del derecho eventual de los reservatarios, al declararlo embargable (S. 01.04.1914, por considerar que, aun condicional, el derecho de los reservatarios tiene entidad suficiente para ser objeto de transmisión); y ha negado que se trate de pacto sucesorio un contrato de cesión de la posición del reservatario en fase de pendencia (S. 18.04.1942, que se refiere a 'un derecho eventual con relación a bienes de una herencia deferida')».

[R. 12.07.2023 \(Notario Javier-José García-España Serra contra Registro de la Propiedad de Cullera\)](#)

II.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).

HIPOTECA: MODIFICACIONES POSTERIORES: INTERPRETACIÓN DE LA DESAPARICIÓN DE CONCEPTOS GARANTIZADOS

La Dirección revoca la calificación registral que atribuía falta de claridad a la modificación de la responsabilidad hipotecaria, y dice que de la interpretación literal de la cláusula debatida (cfr. art. 1281 C.c.), al pactarse únicamente que se modifica la hipoteca constituida, que garantizará al acreedor, además del principal, una cantidad para costas y gastos, sin mención alguna a la responsabilidad anterior por

pago de las primas de seguro, contribuciones, tasas, arbitrios e impuestos, «resulta inequívocamente que la hipoteca que es objeto de novación únicamente se extiende a un concepto global de costas y gastos» (en la escritura se hablaba de una cantidad de 7,85 euros de reducción de la inicial cobertura hipotecaria por conceptos accesorios, que es lo que provocaba las dudas de la registradora).

R. 12.07.2023 (Notario Ricardo Cabanas Trejo contra Registro de la Propiedad de Fuenlabrada-2)

II.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).

HIPOTECA: CANCELACIÓN: FALTA DE CORRESPONDENCIA ENTRE LA CANCELACIÓN Y LA INSCRIPCIÓN

Se trata de una escritura de cancelación de una hipoteca en la que se relaciona y cancela la hipoteca primitiva, sin advertir que el préstamo hipotecario fue ampliado y por tanto la responsabilidad hipotecaria es mayor. La registradora señala la falta de correspondencia del el capital que se cancela en la escritura con el principal reflejado en el Registro. La Dirección confirma el defecto, porque, contra la afirmación del recurrente, «tampoco consta que el acreedor hay renunciado de forma indubitada al derecho real de hipoteca de forma que resulten intrascendentes, a la hora de su reflejo registral, las vicisitudes del crédito...».

R. 12.07.2023 (Notario Pedro Díaz Serrano contra Registro de la Propiedad de Málaga-1)

II.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).

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

Se trata de una escritura de agregación en la que se solicita el inicio del expediente del art. 199 LH, para inscribir la rectificación de la descripción de la finca, que estaría integrada por cuatro referencias catastrales, y su superficie (de 269.828 a 637.386 m²). La registradora suspende la tramitación del expediente, «puesto que la gran desproporción entre la superficie que consta inscrita y la que ahora se pretende inscribir, y la comparación de la descripción de las cuatro parcelas catastrales con la descripción de la finca resultante de la agregación, tal como resulta del Registro, le lleva a la conclusión de que lo que realmente se pretende con el inicio del expediente es la inmatriculación de una parte de terreno no inscrito en el Registro». La Dirección confirma la calificación registral, porque «el juicio de falta de correspondencia efectuado por la registradora es formalmente correcto, pues es a la registradora calificador a quien corresponde efectuarlo y es coherente la decisión de suspender la tramitación del expediente del art. 199 LH hasta que se resuelvan esas dudas de correspondencia» y de que se encubra una operación de modificación de entidad hipotecaria (cfr. arts. 9, 199 y 201 LH); la Dirección contempla especialmente la imposibilidad de apreciar la correspondencia entre las dos parcelas y la finca registral,

la gran magnitud de la diferencia superficial y la discordancia entre los linderos registrales y los catastrales, o incluso con los que resultan de las georreferenciaciones aportadas.

R. 12.07.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cáceres-2)

II.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).

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

Solicitada la inscripción de una georreferenciación alternativa a la catastral, la registradora suspende su inscripción por entender que invade terrenos de quien formuló oposición durante la tramitación, que aportaba los planos derivados de la junta de compensación y la cartografía catastral histórica, además de que «cuando el recurrente adquiere la finca esta ya tiene la georreferenciación inscrita y coordinada gráficamente con el Catastro, por lo que se presume que tiene la ubicación y delimitación gráfica que resulta del Registro». La Dirección confirma la calificación y añade que no puede tenerse en cuenta toda la información urbanística que el recurrente enumera en el recurso, referente a actos urbanísticos posteriores que no han tenido acceso al Registro, desconociéndose si se ha seguido el procedimiento adecuado y si el colindante ha sido citado en los mismos, para evitar su indefensión.

R. 12.07.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor - 1)

III.

***RESOLUCIONES DE LA
DGSJFP EN MATERIA
MERCANTIL***

Pedro Ávila Navarro

III.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 10 DE JULIO DE 2023).**SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: PUEDE REDUCIRSE POR DEBAJO DE 3.000 EUROS**

Se trata de una escritura en la que una sociedad limitada reduce su capital por debajo de 3.000 euros. El registrador deniega su inscripción por entender que la posibilidad de sociedades limitadas con capital inferior a esa cifra (introducida en el art. 4 LSC por L. 18/28.09.2022, de creación y crecimiento de empresas) opera solo en el momento de constitución de la sociedad y no es aplicable en sucesivas modificaciones de capital. Pero dice la Dirección que «de una interpretación literal, sistemática, atendiendo a los antecedentes históricos y legislativos, a la actual realidad social, así como, fundamentalmente, al espíritu y finalidad de la norma, debe concluirse que no existe obstáculo para adoptar válidamente un acuerdo de reducción de capital como el formalizado en la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso».

R. 13.06.2023 (Notario Ariel Sultán Benguigui contra Registro Mercantil de Barcelona)

III.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 22 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).**REGISTRO DE BIENES MUEBLES: CANCELACIÓN DE RESERVA DE DOMINIO**

«Se presenta en el Registro de Bienes Muebles un documento privado por el que se solicita la cancelación de una reserva de dominio inscrita sobre un vehículo como parte de un contrato de arrendamiento financiero»; se basa la petición en un documento bancario del que resulta la cancelación económica de determinado leasing». Se califica negativamente «por no resultar la solicitud en modelo oficial y porque no resulta el consentimiento del arrendador». La Dirección confirma ambos extremos: la necesidad de ajustarse a los modelos oficiales resulta de los arts. 10, 11 y 17 O. 19.07.1999, Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles (ver R. 05.01.2005 y R. 20.02.2023); y la del consentimiento del arrendador o resolución judicial, del art. 22 de la misma; y, «aunque la normativa hipotecaria fuera aplicable supletoriamente al Registro de Bienes Muebles (cfr. art. 24 RD. 1828/1999...), tampoco concurrirían los presupuestos necesarios para la aplicación del art. 210.1.8 LH, al no haber transcurrido los plazos en dicho artículo previstos».

R. 22.06.2023 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid)

III.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).**SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: NO ES NECESARIO EXPRESAR EL RÉGIMEN MATRIMONIAL DE LOS SOCIOS****SOCIEDAD LIMITADA: OBJETO SOCIAL: VALORACIÓN DE LA CLÁUSULA**

DE EXCLUSIÓN DE ACTIVIDADES ESPECIALES

Se trata de una escritura de constitución de sociedad limitada unipersonal que es objeto de calificación negativa por dos motivos:

–Respecto al primero, sobre constancia del régimen económico matrimonial de socio único, la Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 29.04.2003 y R. 01.10.2020.

–«La actividad comprendida en el objeto social y referida al código de la clasificación nacional de actividades económicas '461. intermediarios del comercio', es genérica e incluye actividades sujetas a legislación especial que implican requisitos no reunidos por la sociedad constituida, como son las propias de la mediación en seguros privados o las de inversión colectiva». La Dirección revoca el defecto: observa que «en los estatutos calificados se especifica la exclusión de todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no sean cumplidos por la sociedad»; esto no es suficiente «cuando de las normas estatutarias puedan resultar actividades que caigan bajo la esfera de las sociedades profesionales» (cita varias resoluciones, la última es la R. 18.07.2018); tampoco es suficiente cuando «por una inferencia lógica quedan sujetas a legislación que exige el cumplimiento de requisitos especiales (vid. R. 29.01.2014 y R. 10.11.2021)»; «pero fuera de estos supuestos, la mera previsión de una actividad expresada en términos generales sin concurrencia de los elementos que configuran la sujeción a una norma especial no puede justificar la exclusión de aquella al no estar presentes los supuestos para su aplicación (vid. las R. 05.02.2020 y R. 10.11.2021 para los denominados servicios de inversión, y R. 29.01.2014 para la actividad de inversión colectiva)».

[R. 26.06.2023 \(Notario Eduardo-María García Serrano contra Registro Mercantil de Toledo\)](#)

III.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 14 DE JULIO DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN PRESENTARSE SIN QUE CONSTE APROBACIÓN POR LA JUNTA

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN PRESENTARSE SIN LA APLICACIÓN DEL RESULTADO

«Se presentan a depósito las cuentas anuales de una sociedad de responsabilidad limitada; [...] se acompaña un certificado emitido a los efectos del art. 378.5 RRM. El registrador suspende el depósito solicitado por falta de acompañamiento del certificado de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación del resultado a que se refiere el art. 366.1.2 RRM en aplicación de lo previsto en el art. 279 LSC». La Dirección lo confirma; en realidad el recurrente confunde requisitos necesarios para la presentación de las cuentas (los dichos) con el procedimiento para evitar el cierre registral o para abrir la hoja previamente cerrada por falta de depósito (acreditando la falta de aprobación): para la presentación de las cuentas anuales es preciso acreditar su aprobación por la junta y debe constar la aplicación del resultado; y «si lo

que pretende el recurrente es reabrir la hoja social cerrada como consecuencia de la no aprobación de las cuentas anuales de la sociedad, debe proceder en la forma determinada en el art. 378.5 RRM y presentar su solicitud en el libro diario de inscripciones».

R. 27.06.2023 (Iglesias Martínez Iglesias, S.L., contra Registro Mercantil Ourense)

III.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 21 DE JUNIO DE 2023. (BOE DE 17 DE JULIO DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: PAGO A ACREEDORES DEDUCIDO DEL BALANCE Y DE LA ESCRITURA

«El objeto de este expediente se refiere a la cuestión de si queda debidamente cumplida la exigencia de la Ley de Sociedades de Capital [arts. 395.1 LSC y 247.2.3 RRM], que, en sede de liquidación de sociedades, impone al liquidador realizar una manifestación expresa en relación a los eventuales créditos de la sociedad en la escritura pública que documenta el proceso de liquidación». Frente a las objeciones registrales, la Dirección considera cumplido el requisito, «pues, siendo cierto que la escritura no hace expresa mención del hecho de que se haya realizado el pago a acreedores, no lo es menos que el hecho de que el balance protocolizado en la escritura pública carece de partida alguna de deuda, así como que la escritura en su apartado tercero del otorgamiento haga referencia a la inexistencia de acreedores, así como a la inexistencia de operaciones comerciales, créditos o dividendos pasivos pendientes, debe considerarse suficientemente expreso del cumplimiento de la obligación de continua referencia».

R. 21.06.2023 (Notario Diego Rosales Rodríguez contra Registro Mercantil de Pontevedra)

III.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 24 DE JULIO DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: NO PUEDE INSCRIBIRSE CON RESERVA DE DENOMINACIÓN CADUCADA

«No cabe en ningún caso inscribir una escritura de constitución de sociedad cuya reserva de denominación se encuentre caducada (art. 414.2 RRM). El recurrente no combate dicha circunstancia, sino que realiza una serie de consideraciones sobre las posibles causas que, a su juicio, pueden haber provocado la situación de hecho, así como sobre las posibles responsabilidades que de ello pudieran derivarse»; cuestiones que habrán de resolverse por los procedimientos oportunos, pero que no pueden ser objeto de recurso gubernativo (art. 326 LH).

R. 04.07.2023 (Notario Vicente Martorell García contra Registro Mercantil de Asturias)

III.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO

DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: ACUERDOS SOCIALES: LAS OMISIONES EN LA CERTIFICACIÓN PUEDEN SUBSANARSE EN LA ESCRITURA

Se trata sobre «la eventual exigibilidad ad substantiam de las menciones requeridas por el Reglamento del Registro Mercantil para las actas de juntas generales (art. 97.1.7 RRM) y las certificaciones que de ellas se expidan (art. 112 RRM), en un caso en que la ausencia en la certificación de las mayorías por las que se había adoptado el acuerdo se reparaba, como decía el notario recurrente, «mediante la declaración complementaria del administrador único, titular de la potestad certificante, efectuada en la propia escritura». La Dirección, en línea con las R. 07.04.2011 y R. 12.03.2015, estima el recurso y dice que «no existe inconveniente para que el título inscribible sea una escritura en la cual quien tenga facultades suficientes para ello certifique sobre tales acuerdos en el cuerpo de la escritura, sin que sea necesaria una certificación en documento unido a dicho título público».

R. 10.07.2023 (Notario Juan-Luis Ramos Baeza contra Registro Mercantil de Ávila)

III.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: CONVOCATORIA DE LA JUNTA: CORRECTA COMUNICACIÓN INDIVIDUAL Y ESCRITA

SOCIEDAD LIMITADA: CONVOCATORIA DE LA JUNTA: CÓMPUTO DEL PLAZO DE ANTELACIÓN EN CONVOCATORIAS INDIVIDUALES

La Dirección trata los dos defectos señalados por el registrador para la inscripción de acuerdos de la junta general:

–Revoca el primero, «no constar la forma en que se hubiera comunicado a los socios el emplazamiento para la asamblea», puesto que la convocatoria había de hacerse, según los estatutos, por comunicación individual y escrita (art. 173.2 LSC), y consta en la escritura que «esa convocatoria fue recibida ‘en mano’ por todos los socios el mismo día, a excepción de uno de ellos, al que se remitió por correo certificado, también en la misma fecha».

–Y confirma que «la junta no ha sido convocada con la antelación requerida» (art. 176 LSC), pues «en los casos de comunicación individual a cada socio, el término se computará a partir de la fecha en que se hubiere remitido el anuncio al último de ellos», y en el caso concreto los 15 días no se cumplían respecto al último notificado.

R. 11.07.2023 (Ingenio Labs, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid)

III.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 12 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 28 DE JULIO DE 2023).

SOCIEDAD ANÓNIMA: SOCIEDAD ANÓNIMA DEPORTIVA: NO ESTÁ OBLIGADA A AUDITAR LAS CUENTAS ANUALES

«Presentadas las cuentas anuales de una sociedad anónima deportiva para su depósito en el Registro Mercantil, la registradora rechaza el depósito por [...] no acompañar el informe de auditoría, no constar en la solicitud de depósito el número de inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas de la sociedad auditora y no constar en la certificación que las cuentas a depositar se corresponden con las auditadas». La Dirección revoca esta calificación porque no existe una disposición legal que sujete a las sociedades anónimas deportivas a la obligación de verificar sus cuentas anuales; «es cierto que tanto la regulación de la L. 39/2022, del Deporte, como la contenida en el RD. 1251/1999, no es tan clara y determinante como hubiera sido deseable, pero precisamente por ser así, no puede deducirse la existencia de una obligación legal que no esté perfectamente establecida con rango de ley».

R. 12.07.2023 (Hércules Club de Fútbol, SAD, contra Registro Mercantil de Alicante)

IV.

***ACTUALIDAD
PARLAMENTARIA***

María Isabel de la Iglesia Monje

No hay actividad parlamentaria, recogemos las referencias del Consejo de ministros en funciones.

Consejo de ministros del 29 de agosto

Asuntos Económicos y Transformación Digital

☐ ACUERDO por el que se autoriza la concesión de la garantía del Estado a 84 obras que formarán parte de la exposición temporal "Picasso 1906. La gran transformación", que tendrá lugar en el Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía desde el 14 de noviembre de 2023 al 4 de marzo de 2024, por un valor económico de 942.062.648,23 euros.

Para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico

☐ REAL DECRETO por el que se otorga la primera prórroga a la concesión de explotación del yacimiento de hidrocarburos «Rebujena».

☐ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia para la realización de un servicio de extinción de incendios forestales con un helicóptero medio de lanzamiento de agua para campaña de verano de 2023, por un importe máximo de 704.420 euros.

Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación

☐ ACUERDO sobre propuesta de concesión de beneplácito para jefe de misión extranjera.

Defensa

☐ ACUERDO por el que se autoriza la prórroga del Convenio Marco de colaboración entre el Ministerio de Defensa e HISDESAT para el satélite PAZ y sus acuerdos específicos, por un valor estimado de 133.100.000 euros.

☐ ACUERDO por el que se autoriza la celebración del Acuerdo Marco de asistencia técnica para el apoyo logístico al sistema de defensa aérea nacional y sistemas asociados, por un valor estimado de 92.538.567,20 euros.

☐ ACUERDO por el que se autoriza la celebración del Acuerdo Marco para la adquisición de repuestos de los vehículos de la familia BMR/VEC (Blindado Medio sobre Ruedas / Vehículo de Exploración de Caballería) del Ejército de Tierra, por un valor estimado de 24.793.388,45 euros.

☐ ACUERDO por el que se autoriza la celebración del Acuerdo Marco para la adquisición de repuestos para los vehículos modelo Santana Aníbal del Ejército de Tierra, por un valor estimado de 16.528.925,61 euros.

☐ Hacienda y Función Pública

☐ ACUERDO por el que se autoriza la aplicación del Fondo de Contingencia destinado a financiar modificaciones de crédito por un importe de 170.000.000 de euros

para atender el gasto relativo a las subvenciones de transporte aéreo a residentes en las Comunidades Autónomas de Canarias, Illes Balears y las Ciudades de Ceuta y Melilla, con el resto del territorio español.

□ ACUERDO por el que se modifican los límites establecidos en el artículo 47 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, para adquirir compromisos de gasto con cargo a ejercicios futuros, para la convocatoria de becas y ayudas para formación y perfeccionamiento en materias museísticas del Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía, organismo público adscrito al Ministerio de Cultura y Deporte.

□ ACUERDO por el que se modifican los límites establecidos en el artículo 47 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, para adquirir compromisos de gasto con cargo a ejercicios futuros, a fin de posibilitar al Instituto Social de las Fuerzas Armadas la formalización de un nuevo Convenio para la ejecución de la prestación farmacéutica a través de las Oficinas de Farmacias Civiles.

□ ACUERDO por el que se modifican los límites establecidos en el artículo 47 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, para adquirir compromisos de gasto con cargo a ejercicios futuros, a fin de posibilitar al Ministerio de Justicia la tramitación de diversos expedientes de gastos plurianuales y de tramitación anticipada que afectan a diferentes capítulos de gasto del Departamento.

□ ACUERDO por el que se autorizan los límites para adquirir compromisos de gasto con cargo a ejercicios futuros, según el artículo 47 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, a fin de posibilitar al Ministerio de Ciencia e Innovación la tramitación de la segunda Adenda al convenio con la Comunidad Autónoma de Andalucía, para la constitución del consorcio para el impulso de la construcción en España de la infraestructura científico-técnica «International Fusion Materials Irradiation Facility-Demo Oriented Neutron Source».

□ ACUERDO por el que se modifican los límites establecidos en el artículo 10. Cuatro de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023, de acuerdo con el procedimiento previsto en el apartado 3 del artículo 47 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, para adquirir compromisos de gasto con cargo a ejercicios futuros, a fin de posibilitar al Ministerio del Interior el arrendamiento de un edificio situado en Madrid como sede de la Secretaría General de Instituciones Penitenciarias y el arrendamiento de un local en Ourense para el Servicio de Gestión de Penas y Medidas Alternativas.

□ ACUERDO por el que se modifican los límites y el número de anualidades establecidos en el artículo 47 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, para adquirir compromisos de gasto con cargo a ejercicios futuros para posibilitar al Organismo Autónomo Jefatura Central de Tráfico la realización de un encargo con la Fábrica Nacional de la Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda para la fabricación de permisos de conducción, permisos de circulación de vehículos y autorizaciones especiales para conducir vehículos que transportan mercancías peligrosas.

□ ACUERDO por el que se modifican los límites y el número de anualidades es-

tablecidos en el artículo 47 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, para adquirir compromisos de gasto con cargo a ejercicios futuros, a fin de posibilitar al Ministerio de Universidades la tramitación relativa a las convocatorias de becas y ayudas para formación, perfeccionamiento y movilidad de profesores.

☐ Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

☐ ACUERDO por el que se autoriza la celebración del contrato, en régimen de Acuerdo Marco, de los servicios de control de la vegetación en líneas convencionales y de ancho métrico de la Red Ferroviaria de Interés General. 6 lotes. Valor estimado del contrato 118.715.500 euros.

☐ ACUERDO por el que se autoriza la celebración del contrato de servicios de mantenimiento de las instalaciones de control de tráfico y sistemas complementarios de la línea de alta velocidad Madrid-Valladolid. Valor estimado del contrato: 27.066.437,64 euros.

☐ ACUERDO por el que se autoriza la celebración del contrato de servicios de mantenimiento de las instalaciones de energía de tracción: línea aérea de contacto, telemando de energía, subestaciones, centros de autotransformación y sistemas asociados de la Línea de Alta Velocidad Norte. Tramos Madrid - Valladolid - León y Burgos. Valor estimado del contrato: 24.183.100,32 euros.

☐ ACUERDO por el que se autoriza la celebración del contrato de ejecución de las obras del proyecto de ampliación de gálibo en túneles y pasos superiores de la línea 610 - bifurcación Teruel - Sagunto. Tramo: Teruel - Sagunto. Pasos superiores. Valor estimado del contrato 22.033.410,14 euros.

☐ ACUERDO por el que se autoriza la modificación n.º 1 del contrato de servicios de conservación y explotación de las carreteras, sus elementos funcionales y otros servicios públicos y de obras menores relacionadas con esos servicios del sector: B-06. Provincia de Barcelona. Importe: 1.723.983,67 euros.

☐ ACUERDO por el que se toma razón de la ampliación de la declaración de emergencia para las obras de desmontaje y reconstrucción del tablero de la calzada izquierda, sentido Madrid, de los viaductos de El Castro situado en el punto kilométrico 430+000 de la autovía A-6, término municipal, Vega de Valcarce, provincia de León, por importe de 42.413.997,86 euros.

☐ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia para las obras de reparación de la calzada derecha de la carretera N-623, punto kilométrico 118+340, provincia de Cantabria, por importe de 223.336,06 euros.

☐ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia de las obras y de los servicios motivadas por sustracción del puente metálico sobre barranco situado en el punto kilométrico 14+530 y daños en el paso inferior desagüe situado en el punto kilométrico 14+958 de la línea 504 Algodor - Villaluenga - Yuncler, por importe de 1.594.950 euros.

Referencia del Consejo de ministros

22 de agosto

Asuntos Económicos y Transformación Digital

□ ACUERDO por el que se autoriza la concesión de la garantía del Estado a 187 obras que formarán parte de la exposición temporal "Miró-Picasso", que tendrá lugar en el Museo Picasso de Barcelona desde el 19 de octubre de 2023 al 25 de febrero de 2024, por un valor económico de 610.435.210,87 euros.

□ ACUERDO por el que se toma conocimiento de la Memoria Anual sobre la política de endeudamiento del Tesoro Público correspondiente al año 2022 y se dispone su remisión a las Cortes Generales.

□ ACUERDO por el que se toma razón de la ampliación de la declaración de emergencia para adoptar las medidas cautelares que permitan garantizar en condiciones de seguridad el suministro eléctrico, desde la acometida y en su distribución interior hasta el CPD, del Instituto Nacional de Estadística, ampliando la fecha prevista para el mantenimiento en uso de las funcionalidades del mainframe IBM Z10 en 54 días adicionales, hasta el 24 de agosto de 2023, por importe de 144.468,60 euros.

□ ACUERDO por el que se toma conocimiento de la extensión de un año del Acuerdo de préstamo entre el Reino de España y el Fondo Monetario Internacional.

Trabajo y Economía Social

□ ACUERDO por el que se autoriza al Ministerio de Trabajo y Economía Social el pago de una contribución voluntaria a la Organización Internacional del Trabajo para la financiación, en 2023, del proyecto "Actividades para el impulso de la Red Iberoamericana de Inspecciones de Trabajo", por un importe de 50.000 euros.

Para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico

□ ACUERDO por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto por el Gobierno de Aragón contra el Acuerdo del Consejo de Ministros, de 31 de enero de 2023, por el que se impone una sanción de 602.782,59 euros y la obligación de realizar las labores de restauración y adecuación hidromorfológica de las obras en dominio público hidráulico del río Osia, término municipal de Aragüés del Puerto (Huesca).

□ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia de las obras para la adecuación del desagüe de fondo en la presa de Giribaile para atención de las demandas y caudales ecológicos, por un importe de 500.000 euros.

□ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia de las obras para la limpieza y adecuación del canal de alimentación de la estación de bombeo de la presa del Arenoso, T.M. Montoro (Córdoba), por un importe de 600.000 euros.

□ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia de las obras para la reparación de los diques de tierras de la presa de Valbona, en el término municipal de Valbona (Teruel), por un importe máximo de 2.000.000 de euros.

☐ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia de las obras para la terminación de la estación de bombeo de recursos desde el Canal del Bajo Guadalquivir al embalse de Torre del Águila y la adecuación de la obra de salida de la impulsión al embalse, por un importe de 2.099.957,01 euros.

☐ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia de las obras para mejoras en el embalse de La Fernandina para garantía de abastecimiento de Vilches y La Carolina y ejecución de pozos de abastecimiento en La Carolina, por un importe de 2.800.000 euros.

☐ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia de las obras para el incremento de disponibilidad de recursos para abastecimiento del sistema Colomera - Cubillas. Batería de pozos de emergencia para abastecimiento a la ETAP de El Chaparral. Fase I: Sondeos de Investigación, por un importe de 677.969 euros.

☐ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia de las obras para la adecuación de tomas de las comunidades de riego en el cuenco del canal del Bajo Guadalquivir, por un importe de 248.326,59 euros.

☐ ACUERDO por el que se autoriza la contribución voluntaria de la Agencia Estatal de Meteorología al Programa HIRLAM-C en 2023, por un importe de 94.715 euros.

☐ ACUERDO por el que se autoriza la contribución voluntaria al Secretariado de la Estrategia del Agua en el Mediterráneo Occidental (Red Mediterránea de Organismos de Cuenca-REMOC-), por un importe de 75.000 euros.

☐ ACUERDO por el que se autoriza la contribución voluntaria a la Infraestructura Europea LifeWatch ERIC, por un importe de 867.075 euros.

Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación

☐ ACUERDO sobre propuesta de concesión de beneplácito para jefe de misión extranjera.

Defensa

☐ ACUERDO por el que se autoriza la celebración del Acuerdo Marco para el apoyo al mantenimiento de los carros de combate de la familia Leopard, por un valor estimado de 208.264.462,80 euros.

☐ ACUERDO por el que se autoriza la modificación del Acuerdo Marco para el apoyo operacional a las aeronaves del Ministerio de Defensa, por un importe de 17.950.000 euros.

☐ ACUERDO por el que se autoriza la celebración del contrato para el suministro de la primera fase del programa de adquisición de vehículos de apoyo a cadenas (VAC), por un valor estimado de 1.953.719.008,57 euros.

☐ ACUERDO por el que se autoriza la celebración del contrato para el diseño y la construcción de dos buques hidrográficos costeros (BHC), por un valor estimado de 158.622.342,12 euros.

Hacienda y Función Pública

□ Compromisos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (C15, I6). ACUERDO por el que se autoriza una transferencia de crédito, por importe de 30.000.000 de euros, desde el presupuesto del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital al Ministerio de Defensa para dar cumplimiento al Convenio con fecha 13 de junio de 2023, en el marco del componente 15, inversión 6, del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

□ ACUERDO por el que se autoriza la celebración del Acuerdo Marco para el suministro de papel de equipos de impresión, fotocopiadoras, copiadoras y multicopiadoras (AM 20/2023) por un valor máximo estimado de 34.818.000 euros.

□ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia del contrato de servicio de seguridad en el edificio de la antigua aduana de Irún, por un importe de 187.714,00 euros (IVA excluido).

□ ACUERDO por el que se autorizan límites para adquirir durante 2023 compromisos de gasto con cargo a ejercicios futuros en aplicación de lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, para tramitación de diversos expedientes por parte de la Gerencia de Informática de la Seguridad Social.

□ ACUERDO por el que se autorizan límites para adquirir durante 2023 compromisos de gasto con cargo a ejercicios futuros en aplicación de lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, para tramitación de diversos expedientes de gastos corrientes en bienes y servicios por parte del Instituto Nacional de la Seguridad Social (INSS).

□ ACUERDO por el que se autorizan límites para adquirir compromisos de gasto con cargo a ejercicios futuros, según el artículo 47 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, para posibilitar al Ministerio de Política Territorial la convocatoria de subvenciones por daños en infraestructuras municipales, red viaria provincial e insular, previstas en el Acuerdo de Consejo de Ministros, de 20 de junio de 2023, para paliar los daños causados por diversos incendios forestales acaecidos entre el 20 de agosto de 2022 y el 8 de junio de 2023 en las Comunidades Autónomas de Andalucía, Aragón, Asturias, Canarias, Castilla y León, Castilla-La Mancha, Comunitat Valenciana, Extremadura, Galicia, Illes Balears, Región de Murcia, Comunidad Foral de Navarra y País Vasco, así como la ciudad de Ceuta.

□ ACUERDO por el que se autorizan límites para adquirir durante 2023 compromisos de gasto con cargo a ejercicios futuros en aplicación de lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, para posibilitar a Umivale Activa, mutua colaboradora con la Seguridad Social número 3, la tramitación de diversos expedientes para costear los botiquines que se facilitan a las empresas para la primera atención de los accidentes de trabajo.

□ ACUERDO por el que se modifican los límites para adquirir compromisos de gasto con cargo a ejercicios futuros en aplicación de lo dispuesto en el artículo 47 de

la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, a fin de posibilitar al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana la compensación a Renfe Viajeros, S.M.E., S.A., de las obligaciones de servicio público, pendiente de liquidación.

□ ACUERDO por el que se modifican los límites establecidos en el artículo 47 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, para adquirir compromisos de gasto con cargo a ejercicios futuros a fin de posibilitar al Consejo de Estado la realización de diversos contratos.

□ ACUERDO por el que se modifican los límites para adquirir compromisos de gasto con cargo a ejercicios futuros en aplicación de lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, a fin de posibilitar al Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación la tramitación de nuevos gastos en la aplicación presupuestaria 21.08.414A.6 "Inversiones reales".

□ ACUERDO por el que se modifican los límites y el número de anualidades establecidos en el artículo 47 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, para adquirir compromisos de gasto con cargo a ejercicios futuros, a fin de posibilitar al Instituto de Salud Carlos III la tramitación anticipada de la convocatoria, en régimen de concurrencia competitiva, de la Acción Estratégica de Salud correspondiente a 2024.

□ ACUERDO por el que se modifican los límites y el número de anualidades establecidos en el artículo 47 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, para adquirir compromisos de gasto con cargo a ejercicios futuros para posibilitar al Organismo Autónomo Jefatura Central de Tráfico la realización de diversos contratos de mantenimiento de instalaciones, de limpieza y vigilancia, entre otros, relativos a gastos corrientes en bienes y servicios, así como de diversas obras de reparación, acondicionamiento de distintas dependencias y suministros de licencias, entre otros, relativos a inversiones reales.

□ ACUERDO por el que modifican los límites establecidos en el artículo 47 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, para adquirir compromisos de gasto con cargo a ejercicios futuros para posibilitar a la Secretaría de Estado de Migraciones del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones la tramitación de la segunda prórroga de un contrato de servicios bancarios para el pago de las prestaciones y ayudas económicas competencia de la Dirección General de Migraciones.

□ ACUERDO por el que se modifican los límites y número de anualidades establecidos en el artículo 108 sexies de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, para adquirir compromisos de gasto con cargo a ejercicios futuros, a fin de posibilitar a la Agencia Estatal de Investigación la convocatoria y concesión de ayudas en el marco de los Planes Estatales de Investigación Científica y Técnica y de Innovación.

□ ACUERDO por el que se autoriza a la Comunidad Autónoma de Castilla y León a conceder avales en favor del Banco Europeo de Inversiones, por un importe máximo de 85.800.000 euros.

□ ACUERDO por el que se modifican los límites establecidos en el artículo 47 de la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, para adquirir compromisos de gasto con cargo a ejercicios futuros, a fin de posibilitar al Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital la realización de diversos expedientes de gasto relativos al capítulo 2 de gastos corrientes en bienes y servicios.

Interior

□ ACUERDO por el que se autoriza a la Dirección General de la Guardia Civil la celebración de un contrato del servicio de mantenimiento y asistencias técnicas sobre los motores de las aeronaves propiedad de la Dirección General de la Guardia Civil (Servicio Aéreo), con un valor estimado de 26.223.600 euros.

□ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia para la contratación del suministro de papeletas de votación al Congreso de los Diputados y al Senado y actas de escrutinio y de sesión en la provincia de Valencia, con motivo de las elecciones a Cortes Generales del 23 de julio de 2023, por importe de 366.947,26 euros.

□ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia para la contratación del servicio de montaje, desmontaje, manipulado, empaquetado y traslado de material electoral, en la provincia de Valencia, con motivo de las elecciones a Cortes Generales del 23 de julio de 2023, por importe de 163.344,19 euros.

□ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia para la contratación del suministro de papeletas de votación al Congreso de los Diputados y al Senado, en la provincia de Barcelona, con motivo de las elecciones a Cortes Generales del 23 de julio de 2023, por importe de 598.479,55 euros.

□ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia para la contratación del servicio de acondicionamiento de locales, distribución de material electoral, y de montaje, desmontaje y transporte de urnas y cabinas electorales, en la ciudad de Barcelona, con motivo de las elecciones a Cortes Generales del 23 de julio de 2023 por importe de 76.230 euros.

□ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia para la contratación del suministro de papeletas de votación en la provincia de Almería, con motivo de las elecciones a Cortes Generales del 23 de julio de 2023, por importe máximo de 57.773, 61 euros.

□ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia para la contratación del suministro de actas de escrutinio y sesión de las mesas electorales en la provincia de Almería, con motivo de las elecciones a Cortes Generales del 23 de julio de 2023, por importe máximo de 18.000 euros.

□ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia para la contratación del suministro de papeletas en la provincia de Las Palmas, con motivo de las elecciones a Cortes Generales del 23 de julio de 2023, por importe de 80.704,74 euros.

□ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia para la contratación del suministro de actas de escrutinio y de actas de sesión y de sobres de entrega de documentación necesarios para las mesas de la provincia de Las Palmas, con motivo de las elecciones a Cortes Generales del 23 de julio de 2023, por importe de 23.908,08 euros.

□ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia para la contratación del suministro de actas de escrutinio y de sesión en la provincia de Sevilla, con motivo de las elecciones a Cortes Generales del 23 de julio de 2023, por importe de 12.632,40 euros.

□ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia para la contratación del suministro de papeletas de votación para el Congreso y el Senado destinadas a las mesas electorales de la provincia de Sevilla, con motivo de las elecciones a Cortes Generales del 23 de julio de 2023, por importe máximo de 214.586,24 euros.

□ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia para la contratación del suministro de impresos electorales en la provincia de Córdoba con motivo de las elecciones a Cortes Generales del 23 de julio de 2023, por importe de 8.111,84 euros.

□ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia para la contratación del suministro de impresos electorales en la provincia de Córdoba con motivo de las elecciones a Cortes Generales del 23 de julio de 2023, por importe total de 50.094 euros.

□ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia para la contratación de papeletas de votación para el Congreso de los Diputados y el Senado en la provincia de Lugo, con motivo de las elecciones a Cortes Generales del 23 de julio de 2023, por un importe máximo de 35.000 euros.

□ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia para la contratación del suministro de papeletas de votación, actas de sesión, de escrutinio y lista de votantes en la provincia de Lleida, con motivo de las elecciones a Cortes Generales del 23 de julio de 2023, por importe de 39.245,18 euros.

□ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia para la contratación de elaboración y confección de papeletas del Congreso de los Diputados y Senado en la provincia de Huelva, con motivo de las elecciones a Cortes Generales del 23 de julio de 2023, por importe de 32.800,72 euros.

□ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia para la contratación del suministro de papeletas e impresos electorales en la Comunidad Autónoma de Illes Balears, con motivo de las elecciones a Cortes Generales del 23 de julio de 2023, por importe de 155.549,67 euros.

□ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia para la contratación del suministro de papeletas de votación en la provincia de Granada, con motivo de las elecciones a Cortes Generales del 23 de julio de 2023, por importe de

64.658,35 euros.

☐ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia para la contratación de los suministros y servicios en la provincia de A Coruña, con motivo de las elecciones a Cortes Generales del 23 de julio de 2023, por importe de 189.715,84 euros.

☐ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia para la contratación del suministro de papeletas de votación en la provincia de Ciudad Real, con motivo de las elecciones a Cortes Generales del 23 de julio de 2023, por importe de 21.339,32 euros.

☐ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia para la contratación del suministro de papeletas, de actas de escrutinio y sesión, y del servicio de manipulación y transporte de paquetería en la provincia de Castellón, con motivo de las elecciones a Cortes Generales del 23 de julio de 2023, por importe total de 136.305,90 euros.

☐ ACUERDO por el que se autoriza la concesión a la Comunidad Autónoma de Cataluña de dos subvenciones nominativas para actuaciones de transición energética en edificaciones y en las flotas de vehículos del Cuerpo de Mossos d'Esquadra, por un importe total de 43.000.000 de euros.

Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

☐ ACUERDO por el que se toma razón de la declaración de emergencia de las obras de reparación del paso superior del enlace 268 en la carretera A-68, término municipal de Figueruelas, provincia de Zaragoza, subsanando la situación de grave peligro existente, por importe de 2.056.575,22 euros.

☐ ACUERDO por el que se toma razón de la segunda ampliación de la declaración de emergencia de las obras de reparación de los daños ocasionados por los incendios sufridos entre los días 17 y 21 de julio de 2022 en las carreteras: N-536, entre los puntos kilométricos 33+800 y 47+505, y N-120 entre los puntos kilométricos 444+400 y 447+200, y entre los días 18 de julio y 3 de agosto de 2022 en las carreteras: A-75 entre los puntos kilométricos 4+300 y 10+200; A-52, entre los puntos kilométricos 117+300 y 156+600; N-525, entre los puntos kilométricos 120+870 y 165+000, y N-532, entre los puntos kilométricos 9+650 y 12+500 en zonas puntuales, provincia de Ourense, subsanando la situación de grave peligro existente, por importe de 228.198,50 euros.

☐ ACUERDO por el que se autoriza la contribución de España, como miembro de pleno derecho de la Organización Internacional Corte, correspondiente a 2023, por importe de 3.500 euros.

Agricultura, Pesca y Alimentación

☐ REAL DECRETO por el que se modifica el Real Decreto 502/2022, de 27 de junio, por el que se regula el ejercicio de la pesca en los caladeros nacionales, para incorporar el mecanismo de optimización en la gestión de las posibilidades de pesca, y por

el que se regulan ciertos aspectos de la pesquería de patudo (*Thunnus obesus*) en el Océano Atlántico.

Presidencia, Relaciones con las Cortes y Memoria Democrática

☐ Compromisos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (C16, R1).
REAL DECRETO por el que se aprueba el Estatuto de la Agencia Española de Supervisión de Inteligencia Artificial.

Ciencia e Innovación

☐ ACUERDO por el que se autoriza al Centro de Investigaciones Energéticas, Medioambientales y Tecnológicas el pago de las contribuciones voluntarias a diversos organismos y entidades internacionales, correspondientes al ejercicio 2023, por importe de 295.000 euros.

☐ ACUERDO por el que se autoriza a la Agencia Estatal Consejo Superior de Investigaciones Científicas el pago de la contribución voluntaria a SynCell-EU, correspondiente al ejercicio 2023, por importe de 25.000 euros.

☐ ACUERDO por el que se autoriza a la Agencia Estatal Consejo Superior de Investigaciones Científicas el pago de la contribución voluntaria a la entidad internacional Time Machine Organisation, correspondiente al ejercicio 2023, por importe de 500 euros.

V.

***NOVEDADES
LEGISLATIVAS***

- V.1. **LEY 11/2023, DE 8 DE MAYO**, DE TRASPOSICIÓN DE DIRECTIVAS DE LA UNIÓN EUROPEA EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD DE DETERMINADOS PRODUCTOS Y SERVICIOS, MIGRACIÓN DE PERSONAS ALTAMENTE CUALIFICADAS, TRIBUTARIA Y DIGITALIZACIÓN DE ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRALES; Y POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 12/2011, DE 27 DE MAYO, SOBRE RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS NUCLEARES O PRODUCIDOS POR MATERIALES RADIATIVOS. (BOE 09/05/2023)
- V.2. **REAL DECRETO 609/2023, DE 11 DE JULIO**, POR EL QUE SE CREA EL REGISTRO CENTRAL DE TITULARIDADES REALES Y SE APRUEBA SU REGLAMENTO. (BOE 12/07/2023)
- V.3. **REAL DECRETO 665/2023, DE 18 DE JULIO**, POR EL QUE SE MODIFICA EL REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, APROBADO POR REAL DECRETO 849/1986, DE 11 DE ABRIL; EL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL AGUA, APROBADO POR REAL DECRETO 927/1988, DE 29 DE JULIO; Y EL REAL DECRETO 9/2005, DE 14 DE ENERO, POR EL QUE SE ESTABLECE LA RELACIÓN DE ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES DEL SUELO Y LOS CRITERIOS Y ESTÁNDARES PARA LA DECLARACIÓN DE SUELOS CONTAMINADOS. (BOE 31/08/2023)
- V.4. **RESOLUCIÓN DE 7 DE JULIO DE 2023**, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA, POR LA QUE SE APRUEBA EL CALENDARIO DE IMPLANTACIÓN PREVISTO EN LA DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA DE LA LEY 11/2023, DE 8 DE MAYO, DE TRASPOSICIÓN DE DIRECTIVAS DE LA UNIÓN EUROPEA EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD DE DETERMINADOS PRODUCTOS Y SERVICIOS, MIGRACIÓN DE PERSONAS ALTAMENTE CUALIFICADAS, TRIBUTARIA Y DIGITALIZACIÓN DE ACTUACIONES NOTARIALES Y REGISTRALES; Y POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 12/2011, DE 27 DE MAYO, SOBRE RESPONSABILIDAD CIVIL POR DAÑOS NUCLEARES O PRODUCIDOS POR MATERIALES RADIATIVOS. (BOE 15/08/2023)

VI.

COLABORACIONES

TRIBUNAL SUPREMO VERSUS DIRECCIÓN GENERAL:

ALGUNAS RESOLUCIONES DE INTERÉS

Por **Javier Gómez Gállego**. Registrador de la propiedad y mercantil adscrito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Presidente de la Revista Crítica de Derecho inmobiliario.¹

RESUMEN

El Tribunal Supremo y la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública se influyen recíprocamente. Existen casos en que la DG ha modificado su doctrina para ajustarla a la del TS: así ocurre en relación al artículo 98 de la ley 24/2001; la retribución de los administradores ejecutivos en las sociedades de capital; la calificación registral de las cláusulas abusivas; y la eficacia en España de títulos extranjeros con equivalencia de efectos. Por el contrario, son ejemplos de supuestos en que el TS ha acomodado su jurisprudencia a la de la DG, las siguientes: las adjudicaciones derivadas de anotaciones de embargo caducadas; la naturaleza de la función registral como jurisdicción voluntaria; la calificación registral de documentos judiciales y en particular la calificación del tracto sucesivo; y la consideración del derecho de uso como derecho real, con aplicación de los principios registrales de tracto sucesivo y de determinación en cuanto al plazo.

I. INTRODUCCIÓN

La doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado (actual Dirección General de Seguridad Jurídica) del Ministerio de Justicia (en adelante Dirección General o DG) no constituye jurisprudencia, al no estar dictada por órgano judicial ni servir de base para el recurso de casación. Pero lo cierto que tiene gran importancia en la práctica jurídica, al establecer el criterio que deben seguir los notarios y registradores de la propiedad en temas de dudosa interpretación, en las que sólo por vía de recurso puede pronunciarse (véase artículos 273 y 326 y siguientes de la LH).

La importancia de la doctrina de la DG deriva también de que el propio Tribunal Supremo (en adelante TS) cita aquélla como doctrina en numerosas ocasiones para afianzar su criterio.

Las resoluciones de la DG tienen importancia por el valor vinculante en el caso concreto al que la resolución afecta (véase artículo 327 de la ley hipotecaria, según el cual una vez publicada en BOE la resolución tendrá valor vinculante para todo los registradores mientras no se anule por los tribunales), pero -y en esto se asemeja a la jurisprudencia en relación a los jueces- no tiene eficacia imperativa general u horizontal -no son fuente directa de Derecho- de manera que los registradores pueden apartarse de esa doctrina, si varían las circunstancias concurrentes, o existen nuevos elementos de juicio. Fuera de ello, no cumplir las resoluciones de la DG puede llevar a los interesados a exigir al registrador responsabilidad, por infracción grave, conforme a las reglas generales (véase artículo 313 apartado B letra k de la ley hipotecaria) y

¹ Conferencia pronunciada en el Centro de Estudios Registrales de Cataluña el 16 de mayo de 2023

en general responsabilidad civil por los perjuicios que pudieran derivar de la suspensión o denegación injustificada (ex artículo 1967.1 C.C.).

Lo que no siempre se ha analizado por la doctrina -y es el objeto de este trabajo- es el distinto parecer que TS y DG siguen en ocasiones en determinadas materias. Normalmente es la DG la que se acomoda al criterio del TS (lo que parece lógico siendo aquél el máximo órgano jurisdiccional y ésta un mero órgano administrativo, aunque sea de gran prestigio). Pero no siempre es así. Ocurre en ocasiones que el TS viene acomodándose a la doctrina de la DG, por entender finalmente que esta es más razonable o más ajustada a Derecho.

Así existen casos en que la DG ha modificado su doctrina para ajustarla a la del TS. Aquí estudiaremos los siguientes casos: el juicio de suficiencia notarial del artículo 98 de la ley 24/2001; la retribución de los administradores ejecutivos en las sociedades de capital; la calificación registral de las cláusulas abusivas; y la eficacia en España de títulos extranjeros con equivalencia de efectos.

Por el contrario, son ejemplos de supuestos en que el TS ha acomodado su jurisprudencia a la de la DG, las siguientes: las adjudicaciones derivadas de anotaciones de embargo caducadas; la naturaleza de la función registral como jurisdicción voluntaria; la calificación registral de documentos judiciales y en particular la calificación del tracto sucesivo; y la consideración del derecho de uso como derecho real, con aplicación de los principios registrales de tracto sucesivo y de determinación en cuanto al plazo.

II. SUPUESTOS EN QUE LA DG SE HA ACOMODADO AL TS

La DG ha ido evolucionando en ciertos casos para ajustarse a la del TS, como ocurre en los siguientes temas:

A. JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL

La posición en materia de interpretación del artículo 98 de la ley 24/2001, ha evolucionado notablemente a la luz de la posición del TS. La doctrina de la DG inicialmente era muy restrictiva del ámbito de calificación registral de los poderes, pero ha ido evolucionando -ampliándola- a raíz de la interpretación que el TS ha ido haciendo del citado artículo 98, de manera que se ha ido abriendo un gran margen para la calificación registral en este ámbito, en particular en la congruencia del juicio de suficiencia con el título presentado a inscripción.

La resolución de 12 de abril de 2002, ante la consulta formulada por el Consejo General del Notariado, exigió que, el ámbito de la calificación de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, respecto de los títulos inscribibles, cuando éstos contengan un juicio notarial de suficiencia de representación o apoderamiento por parte del Notario, y bajo su responsabilidad, en la forma establecida en el artículo 98 de la Ley 24/2001, debía contener una reseña somera pero suficiente de los datos de la escritura en cuya virtud se confirieron las facultades representativas y su suficiencia, así como las circunstancias que acrediten la subsistencia de las mismas (hecho de la exhibición al Notario de la copia autorizada, o, en su caso,

inscripción en el Registro Mercantil) de tal forma que del propio título resulten los elementos necesarios para cumplir con su función calificadora. Eso sí, los Registradores no pueden exigir que dichos títulos contengan la transcripción total de las facultades o la incorporación total –ni mucho menos, el acompañamiento– de los documentos que se hayan aportado para acreditar la representación alegada.

Posteriormente se fueron dictando numerosas resoluciones en este tema, afirmándose que de la interpretación de la referida norma legal 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 la Dirección General cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto de la posibilidad de calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

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

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, se ha ido abriendo camino a la calificación registral de los poderes puesto que el registrador puede y debe calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado, que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, y que dicho juicio es congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

En relación a los casos de poderes otorgados por persona jurídica, ha quedado claro que es preciso que conste la identificación y circunstancias personales del representante que acude a otorgar la escritura, la entidad representada y los datos del poder del que resulta la representación.

La posición inicialmente restrictiva del TS -recogida en la doctrina de la DG- la fijó la **STS 20 de noviembre de 2018**, según la cual, no cabe distinguir entre el primer negocio de apoderamiento y el posterior acto de disposición, para sujetar el primero al ámbito de la calificación registral previsto en el art. 18 LH y el segundo al previsto

en el art. 98 de la Ley 24/2001. El juicio que este último precepto atribuye al notario sobre la suficiencia del poder para realizar el acto o negocio objeto de la escritura que el notario autoriza incluiría el examen de la validez y vigencia del apoderamiento y su congruencia con aquel acto o negocio; y, lo que ahora resulta de mayor interés, su corrección no puede ser revisado por el registrador. En definitiva, el TS en esta sentencia consideró que la normativa no exige reseñar qué persona y órgano dentro de la entidad otorgó la representación, si su cargo era válido y estaba vigente, y si tenía facultades suficientes para otorgar el poder en nombre de la sociedad.

Pero esta doctrina cambia en la STS 1 de junio de 2021 que amplía y fija claramente el ámbito de calificación registral en este punto.

Así la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2021, con cita de las Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018, afirma:

«1. Corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado.

2. La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere.

3. Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una "reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada".»

Igualmente, según las mismas Sentencias, «conforme al tenor del artículo 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pero sí cabe calificación registral "a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación"».

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 (que ha ido ampliando el ámbito de calificación registral para adecuarse a la jurisprudencia) se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es genérico, de manera que no valen cláusulas de estilo, o 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 (vid., por todas, las Resoluciones de 11 de diciembre de 2015 y 25 de octubre de 2016).

La STS 1 de junio de 2021, seguida por la DG en las resoluciones de 9 de mayo y 2 y 26 de junio de 2023 establece que en los casos de nombramientos o apoderamientos inscritos en el Registro Mercantil, al juicio de suficiencia notarial se le superpone la presunción de exactitud y validez de los asientos del Registro, que están bajo la salvaguarda de los tribunales y producirán sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad (arts. 20 C Com y 7 RRM), por lo que resulta prescindible la expresión de quien concedió el poder, bastando con consignar la inscripción causada en el Registro Mercantil.

Pero cuando se trata de poderes o cargos no inscritos, no puede invocarse dicha presunción, por lo que la reseña del documento en que funda su representación el apoderado debe comprender también el título representativo del concedente del poder, ya que la validez del poder otorgado a su favor (representación de segundo grado) dependerá, entre otras circunstancias, de la validez del nombramiento del órgano societario o del apoderado que se lo haya conferido (representación de primer grado). Esto sería por tanto calificable por el registrador, sin que baste el juicio de suficiencia notarial.

En efecto, en los casos de poderes no inscritos otorgados por sociedades mercantiles no cabe que exista discrepancia entre la mención al tipo de órgano de administración que otorgaba el poder y el sistema de administración de la sociedad que figuraba en el propio documento y en el Registro Mercantil.

Habida cuenta que el art. 18 LH exige la calificación registral tanto de la validez del acto dispositivo como de la capacidad de los otorgantes, resulta correcta la actuación del registrador de la propiedad cuando consulta lo que figura en el Registro Mercantil, en tanto que su contenido afecta a los terceros confiados en la legalidad y legitimidad de lo que publica. Y si existe discrepancia la consecuencia lógica y ajustada a Derecho es dotar de preferencia al cargo inscrito o sistema de administración inscrito frente al que no lo estaba, y que, sin embargo, fue quien otorgó el documento en representación de la sociedad.

Esta consulta al Registro Mercantil y las consecuencias que resultan de la misma no queda excluida por el art. 98 de la Ley 24/2001, puesto que, a tenor del art. 18 LH, el registrador debe calificar bajo su responsabilidad la capacidad de los otorgantes y ello incluye lógicamente sus facultades, para cuya corroboración podrá comprobar el Registro Mercantil.

En conclusión, la DG, en sus resoluciones de 9 de mayo y 2 y 26 de junio de 2023 adaptándose a la STS de 1 de junio de 2021 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.

Lo que no cabe es que el notario autorizante de la escritura calificada se limite a expresar que el interviniente en representación de la sociedad titular registral actúa en virtud de un poder mediante la escritura de la que reseña el notario autorizante, su fecha y el número de protocolo, pero omitiendo toda referencia al carácter especial y a la persona concedente del poder y al título representativo que vincule a este último con la sociedad. Tampoco caben fórmulas de estilo o genéricas que impidan la calificación registral de la congruencia del juicio de suficiencia con el negocio o acto cuya inscripción se pretende.

Todo ello supone en definitiva dejar atrás la posición restrictiva inicial de la DG sobre la calificación registral del juicio de suficiencia notarial ex artículo 98 de la ley 24/2021.

B. RETRIBUCIÓN DE ADMINISTRADORES EJECUTIVOS

La posibilidad o no de que los consejos de administración fijen las condiciones retributivas de los consejeros ejecutivos, es otro ejemplo, en el que la DG se ha ido acercando -necesariamente- al TS.

La reforma llevada a cabo por la Ley 31/2014 fue interpretada por la DG, siguiendo a la doctrina mayoritaria, en el sentido de que la competencia del consejo de administración para fijar las retribuciones de los consejeros ejecutivos regía tanto para las sociedades cotizadas como para las no cotizadas.

Así, la Resolución de 30 de julio de 2015 declaró que el contrato entre el consejo de administración y el consejero ejecutivo era el lugar donde habrían de detallarse «todos los conceptos por los que pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas, incluyendo, en su caso, la eventual indemnización por cese anticipado en dichas funciones y las cantidades a abonar por la sociedad en concepto de primas de seguro o de contribución a sistemas de ahorro», aclarando que el «artículo 249.4 exige que la política de retribuciones sea aprobada, en su caso, por la junta general, pero esa política de retribuciones detallada, (...), no necesariamente debe constar en los estatutos»,

Con mayor detalle, la Resolución de 17 de junio de 2016 advirtió que, conceptual-

mente, deben separarse dos supuestos, el de retribución de funciones inherentes al cargo de administrador y el de la retribución de funciones extrañas a dicho cargo; a partir de esta afirmación señala que «las funciones inherentes al cargo de administrador no son siempre idénticas, sino que varían en función del modo de organizar la administración», de manera que, cuando se opta por la fórmula compleja de administración colegiada (consejo de administración), «las funciones inherentes al cargo de consejero se reducen a la llamada función deliberativa (función de estrategia y control que se desarrolla como miembro deliberante del colegio de administradores)», mientras que «la función ejecutiva (la función de gestión ordinaria que se desarrolla individualmente mediante la delegación orgánica o en su caso contractual de facultades ejecutivas) no es una función inherente al cargo de “consejero” como tal», sino que tiene un carácter adicional «que nace de la relación jurídica que surge del nombramiento por el consejo de un consejero como consejero delegado, director general, gerente u otro», por lo que «la retribución debida por la prestación de esta función ejecutiva no es propio que conste en los estatutos, sino en el contrato de administración que ha de suscribir el pleno del consejo con el consejero».

Con posterioridad a las reseñadas Resoluciones de la DG, se dictó por la Sección Primera de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo la Sentencia de 26 de febrero de 2018, en la que, apartándose de lo que venía siendo el criterio mayoritario y de la DG, declara, con respecto a las sociedades no cotizadas, que «la relación entre el art. 217 TRLSC (y su desarrollo por los arts. 218 y 219) y el art. 249 TRLSC no es de alternatividad, como sostiene la sentencia recurrida y la DG, en el sentido de que la retribución de los administradores que no sean consejeros delegados o ejecutivos se rige por el primer grupo de preceptos, y la de los consejeros delegados o ejecutivos se rige exclusivamente por el art. 249 TRLSC, de modo que a estos últimos no les afecta la reserva estatutaria del art. 217, la intervención de la junta de los arts. 217.3, 218 y 219, los criterios generales de determinación de la remuneración del art. 217.4 y los requisitos específicos para el caso de participación en beneficios o remuneración vinculada a acciones de los arts. 218 y 219», sino que la relación entre ellos es «de carácter cumulativo», de suerte que el régimen general será el contenido «en los arts. 217 a 219 TRLSC, preceptos que son aplicables a todos los administradores, incluidos los consejeros delegados o ejecutivos», mientras que el artículo 249 «contiene las especialidades aplicables específicamente a los consejeros delegados o ejecutivos, que deberán firmar un contrato con la sociedad, que sea aprobado por el consejo de administración con el voto favorable de dos terceras partes de sus miembros y con la abstención del consejero afectado tanto en la deliberación como en la votación, pero cuyo contenido ha de ajustarse al “marco estatutario” y al importe máximo anual de las retribuciones de los administradores, en el desempeño de su cargo, fijado por acuerdo de la junta general, en cuyo ámbito ejercita el consejo de administración su competencia para decidir la distribución de las remuneraciones correspondientes a los administradores», así como respetar también «los criterios generales establecidos en el art. 217.4 TRLSC y cumplir los requisitos específicos previstos en los arts. 218 y 219 TRLSC cuando se establezcan como conceptos retributivos los previstos en tales preceptos legales» (fundamento 21).

No obstante lo anterior, añade la Sentencia (fundamento 23) que «la consideración conjunta del nuevo sistema que regula las retribuciones de los miembros del órgano

de administración en las sociedades no cotizadas nos lleva también a la conclusión de que la atribución al consejo de administración de la competencia para acordar la distribución de la retribución entre los distintos administradores, mediante una decisión que deberá tomar en consideración las funciones y responsabilidades atribuidas a cada consejero, y la atribución de la competencia para, en el caso de designar consejeros delegados o ejecutivos, aprobar con carácter preceptivo un contrato con los consejeros delegados o ejecutivos en el que se detallen todos los conceptos por los que pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas, ha de tener como consecuencia que la reserva estatutaria sea interpretada de un modo menos rígido y sin las exigencias de precisión tan rigurosas que en alguna ocasión se había establecido en sentencias de varias de las salas de este Tribunal Supremo y por la propia DGRN, sin perjuicio de que las sentencias más recientes de esta sala, aun referidas a la anterior normativa societaria, ya han apuntado hacia esa mayor flexibilidad de la exigencia de reserva estatutaria». Sin embargo, pese a aludir a la necesidad de interpretar con menor rigidez la reserva estatutaria sobre retribución de consejeros, suavizando las exigencias de precisión mantenidas en relación con la normativa anterior, no llega a determinar los confines de la flexibilidad propugnada, limitándose a señalar que la atribución de competencia al consejo de administración para fijar la retribución de los consejeros ejecutivos «supone el reconocimiento de un ámbito de autonomía dentro del marco estatutario» a que hace mención el art. 249. bis.i TRSLC, que es el regulado con carácter principal en el art. 217 TRLSC, y dentro del importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los administradores que haya aprobado la junta general conforme prevé el art. 217.3 TRLSC», y que ese «ámbito de autonomía dentro de un marco estatutario entendido de una forma más flexible, debe permitir adecuar las retribuciones de los consejeros delegados o ejecutivos a las cambiantes exigencias de las propias sociedades y del tráfico económico en general, compaginándolo con las debidas garantías para los socios, que no deben verse sorprendidos por remuneraciones desproporcionadas, no previstas en los estatutos y por encima del importe máximo anual que la junta haya acordado para el conjunto de los administradores sociales».

La DG aún sigue considerando que el criterio mantenido por la Sección Primera de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo en la Sentencia de 26 de febrero de 2018 es el único pronunciamiento dictado en tal sentido. Pero aunque mantiene el criterio de flexibilidad, se ha adaptado al criterio del TS rechazando cláusulas estatutarias que dejen en manos del consejo la fijación de la retribución de los consejeros ejecutivos.²

Así la Dirección General, en la Resolución de 31 de octubre de 2018, sí ha considerado inscribibles otras cláusulas estatutarias que no incluyen mención alguna que contradiga la eventual reserva estatutaria para acoger ciertos extremos relacionados con los emolumentos de los consejeros ejecutivos o nieguen la competencia de la junta general para delimitar algunos elementos de su cuantificación, limitándose a prever que tendrán derecho a percibir las retribuciones adicionales que correspondan por el desempeño de funciones ejecutivas y a reproducir sustancialmente los requeri-

² No sería así admisible la siguiente cláusula: «El cargo de administrador no será retribuido, sin perjuicio de que, de existir consejo, acuerde éste la remuneración que tenga por conveniente a los consejeros ejecutivos por el ejercicio de las funciones ejecutivas que se les encomienden, sin acuerdo de la junta ni necesidad de previsión estatutaria alguna de mayor precisión del concepto o conceptos remuneratorios, todo ello en aplicación de lo que se establece en el artículo 249.2.º de la Ley de Sociedades de Capital».

mientos establecidos en los apartados 3 y 4 del artículo 249 de la Ley de Sociedades de Capital.

En definitiva en interpretación de los artículos 217 y 249 de la Ley de Sociedades de Capital que patrocina la referida Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 2018 y sigue la citada Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de octubre de 2018, debe admitirse que aun cuando los distintos conceptos retributivos de los consejeros ejecutivos deban constar necesariamente en los estatutos sociales, podrán éstos remitirse al contrato que se celebre entre el consejero ejecutivo y la sociedad para que se detalle si se remunerará al mismo por todos o sólo por algunos de los conceptos retributivos fijados en los estatutos.

C. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE CLÁUSULAS ABUSIVAS

Este es una de las materias donde la DG fue más restrictiva en la calificación registral en la interpretación inicial de la ley 41/2007 y a que vía jurisprudencia del TS se fue ampliando a sus justos términos, especialmente tras la ley 2/2009, de 31 de marzo, de protección de los consumidores en los productos hipotecarios, para finalizar en la redacción actual de los artículos 12 y 258 de la LH tras la reforma por ley 5/2019, de 15 de marzo, de crédito inmobiliario.

La DG fue muy cicatera en los años 2007 a 2010 al considerar que no se podían calificar por el registrador las cláusulas financieras de las hipotecas, de manera que los registradores debían limitarse a transcribirlas en el Registro, cuando tuvieran trascendencia real, en una interpretación muy restrictiva del artículo 12 LH.³

Fue la jurisprudencia la que fue ampliando y la DG fue rectificando su criterio.

La sentencia sobre las cláusulas suelo- STS 241/2013, de 9 de mayo-, fue decisiva a este respecto. Ello llevó a la reforma legal de la LEC para exigir el vencimiento por tres impagos, que el propio TJUE consideró también insuficiente, en la medida que el incumplimiento para determinar el vencimiento anticipado debe ser proporcional a la cuantía y a la duración. Ha sido finalmente la ley 5/2019 la que establece los vencimientos exigibles en función de tales criterios.

También fueron muy relevantes las sentencias de la Sala Primera sobre la relevan-

³ Véase por todas la Resolución de la DG de 21 de diciembre de 2007, según la cual: La conclusión lógica de esa voluntad del Legislador es que respecto de la hipoteca, sea quien sea el acreedor en cuyo favor se haya constituido y como regla general, el registrador sólo puede calificar y, por tanto inscribir si su calificación es favorable, las cláusulas de trascendencia jurídico real inmobiliaria que son el importe del principal de la deuda y, en su caso, el de los intereses pactados, o, el importe máximo de la responsabilidad hipotecaria, identificando las obligaciones garantizadas, cualquiera que sea la naturaleza de éstas y su duración (artículo 12, párr. primero de la LH). Respecto de las cláusulas financieras el registrador debe limitar su actuación a hacerlas constar en el asiento, esto es a transcribir sin más las mismas, siempre que las de trascendencia jurídico real inmobiliaria –las enumeradas en el párrafo primero del artículo 12 de la LH hubieran sido calificadas favorablemente. De este modo, la reforma de la Ley Hipotecaria acoge la tesis expuesta por este Centro Directivo –vid. ut supra, Resolución de 19 de abril de 2006, entre otras–, armonizando la importante función calificadora con el verdadero sentido y contenido de la misma, mas permitiendo que para determinadas hipotecas –las constituidas a favor de determinadas entidades financieras–, por razón de su especialidad y generalidad, además se transcriban en el asiento registral las cláusulas financieras.

cia de la información precontractual en el análisis del control de transparencia. La sentencia 593/2017, de 7 de noviembre, resalta la importancia que para la transparencia en la contratación con los consumidores tiene la información precontractual que se les facilita, porque es en esa fase cuando se adopta la decisión de contratar.

En relación con la intervención notarial, se ha precisado ya en varias sentencias (entre ellas, la 367/2017, de 8 de junio –de Pleno– y la 486/2018, de 12 de septiembre) que dicha intervención no basta por sí sola para la superación del control de transparencia.

En cuanto a los intereses, el Tribunal Supremo dictó la STS 671/2018, de 28 de noviembre– de Pleno–, manteniendo la jurisprudencia nacional, estableció la nulidad del interés de demora tanto de préstamos personales como de préstamos hipotecarios que exceda en dos puntos el interés remuneratorio. La consecuencia de la nulidad de la cláusula es la imposibilidad de integración de la misma. No supone integración– prohibida por el derecho UE– que el préstamo siga devengando intereses remuneratorios en caso de mora del prestatario, pues estos retribuyen el préstamo, mientras que los intereses de demora suponen una indemnización pactada por el incumplimiento del deudor.

En cuanto a la hipoteca multidivisa, la STS 608/2017, de 15 de noviembre– de Pleno, considera que, en el caso de contratación con consumidores, las cláusulas multidivisa deben ser objeto de control de transparencia. No basta que las cláusulas estén redactadas de forma clara y comprensible, sino también que el consumidor medio pueda conocer de forma real la carga jurídica y económica del contrato.

En cuanto a los índices de evolución de los intereses variables la STS 669/2017, de 14 de diciembre– de Pleno–, admitió la validez de la cláusula IRPH (índice de referencia de préstamos hipotecarios). Al tratarse de índices oficiales utilizados por las diversas entidades financieras en sus ofertas comerciales, resulta fácilmente accesible para un consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz, conocer que se utilizan diferentes sistemas de cálculo del interés variable y comparar las condiciones utilizadas por los distintos prestamistas en un elemento tan esencial como el propio precio del préstamo.

En cuanto a costas y gastos, la Sala Primera dictó dos sentencias en marzo de 2018–SSTS 137 y 148/2018, de 15 de marzo, ambas de Pleno– relativas a la consecuencia de la nulidad de la cláusula por la que se atribuía al prestatario el pago de los impuestos del préstamo al prestatario. En enero de 2019 ha dictado otras cinco donde, además de reiterar la doctrina en relación con la carga tributaria de la operación, tras desdecirse el Pleno de la Sala Tercera de la decisión adoptada por su sección de tributario de modificar su anterior jurisprudencia, ha resuelto sobre los efectos de la declaración de nulidad de la cláusula atributiva de otros gastos de la hipoteca– arancel notarial, arancel registral, gastos de gestión y la comisión de apertura (SSTS 44, 46, 47, 48 y 49/2019, de 23 de enero (todas ellas de Pleno)).

En cuanto a la comisión de apertura, el Tribunal Supremo considera que la comisión de apertura no es ajena al precio del préstamo; por el contrario, el interés remuneratorio y la comisión de apertura constituyen sendas partidas del precio del

préstamo, en cuanto que son las principales retribuciones que recibe la entidad financiera por conceder el préstamo al prestatario y no corresponden a actuaciones o servicios eventuales. Uno y otra deben incluirse en el cálculo de la TAE, que permite al consumidor conocer cuál será el coste efectivo del préstamo. Por esa razón, la Sala concluye que la comisión de apertura no es susceptible de control de contenido, sino exclusivamente de control de transparencia, que considera superado o cumplido porque «es de general conocimiento entre los consumidores interesados el hecho de que, en la gran mayoría de los préstamos hipotecarios, la entidad bancaria cobra una comisión de apertura además del interés remuneratorios”-.

El TS también se ha pronunciado sobre los efectos de la declaración de nulidad de la cláusula que atribuye al prestatario la totalidad de los gastos e impuestos, ya declarada nula por la sentencia 705/2015, de 23 de diciembre.

1- Son pagos que han de hacerse a terceros- no al prestamista- como honorarios por su intervención profesional con relación al préstamo hipotecario. La declaración de abusividad no puede conllevar que esos terceros (notarios, gestores, registradores) dejen de percibir lo que por ley les corresponde.

2- El pago de esas cantidades debe correr a cargo de la parte a la que correspondiera según la normativa vigente en el momento de la firma del contrato.

En cuanto al arancel registral, la sala mantiene que la garantía hipotecaria se inscribe a favor del banco prestamista, por lo que es a este al que corresponde el pago de los gastos que ocasione la inscripción de la hipoteca. En cambio, la inscripción de la escritura de cancelación interesa al prestatario, por lo que a él le corresponde este gasto.

El TS por último, reitera que el sujeto pasivo del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados es el prestatario, como ya acordó en las sentencias 147 y 148/2018, de 15 de marzo, cuya doctrina se corresponde con la de las sentencias del pleno de la Sala Tercera de este Tribunal Supremo 1669/2018, 1670/2018 y 1671/2018, de 27 de noviembre, que mantienen la anterior jurisprudencia de esa misma Sala Tercera. A esta doctrina jurisprudencial común no le afecta el Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre, por el que se modifica el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (convalidado por el Congreso de los Diputados el 22 de noviembre siguiente), puesto que dicha norma, conforme a su propia previsión de entrada en vigor, solamente es aplicable a los contratos de préstamo hipotecario celebrados con posterioridad a su vigencia y no contiene regulación retroactiva alguna.

En cuanto al artículo 129 LH que tantos quebraderos dio en cuanto a la validez del procedimiento extrajudicial ante notario, la sentencia 251/2017, de 25 de abril, reitera la doctrina jurisprudencial expresada en la previa sentencia del Pleno 483/2016, de 14 de julio, sobre la cláusula de un préstamo hipotecario que habilitaba la posibilidad de venta extrajudicial por el procedimiento previsto en el art. 129 LH.

En definitiva, son numerosos los supuestos de cláusulas financieras que pueden y deben ser calificadas por el registrador.

Todo este debate ha quedado zanjado por la nueva redacción del artículo 258 L.H. tras la reforma por la ley 5/2019, de 15 de marzo, de crédito inmobiliario que determina en su párrafo segundo que: “El registrador de la propiedad denegará la inscripción de aquellas cláusulas de los contratos que sean contrarias a normas imperativas o prohibitivas o hubieran sido declaradas nulas por abusivas por sentencia del Tribunal Supremo con valor de jurisprudencia o por sentencia firme inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación”.

En función de estos cambios legales y jurisprudenciales la DG ha tenido que adecuar su doctrina.

En este sentido la DG defiende ya sin ambages la calificación registral de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras a que se refiere el párrafo segundo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, como resulta de la doctrina de este Centro Directivo mantenida a partir de las Resoluciones de 1 de octubre, 4 de noviembre y 21 de diciembre de 2010 y 11 de enero de 2011, luego en las de 8 de junio y 16 de agosto de 2011, completadas por las de 13 de septiembre y 18 de noviembre de 2013, y más recientemente por las de 3, 4, 6 y 9 de octubre de 2014 y 30 de marzo de 2015, habiendo sido resumida y sistematizada en la Resolución de 28 de abril de 2015. Esa es también la doctrina que puede deducirse de las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2009 (sobre la fundamental exigencia del principio de especialidad en la determinación del contenido de los derechos reales), de 16 de diciembre de 2009 (sobre requisitos de inscripción y validez de las cláusulas de vencimiento anticipado) y de 13 de septiembre de 2013 (sobre calificación registral de la nulidad «apud acta» de las cláusulas de vencimiento anticipado).

Finalmente la DG también ya establece con claridad “el deber de control sobre el cumplimiento de las obligaciones que impone –información precontractual, transparencia de las condiciones de los contratos, tasación, compensación por amortización anticipada, etc.– por parte de notarios y registradores de la Propiedad al señalar en el artículo 18.1 que «en su condición de funcionarios públicos y derivado de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autorizan, los Notarios denegarán la autorización del préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando el mismo no cumpla la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esta ley. Del mismo modo, los Registradores denegarán la inscripción de las escrituras públicas del préstamo o crédito con garantía hipotecaria cuando no cumplan la legalidad vigente y, muy especialmente, los requisitos previstos en esta ley» (resolución de 14 de marzo de 2023).

En este sentido algunos aspectos calificables en las hipotecas son los siguientes:

En la escritura de constitución de hipoteca sobre vivienda debe constar el carácter habitual o no de la vivienda hipotecada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.3 de la Ley Hipotecaria, modificado por el artículo 3.1 de la Ley 1/2013 de 14 de mayo. Esto tiene trascendencia en cuanto al consentimiento del cónyuge no titular ex artículo 1320 C.C. pero también por la posibilidad de satisfacer la deuda hasta el momento de la subasta.

En cuanto a los pactos de vencimiento anticipado por impago de capital o intereses

en todo tipo de préstamos hipotecarios. Conforme al artículo 24 LCCI la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas deben equivaler al menos:

2.1 Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

2.2 Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

En relación a las cláusulas suelo el art. 21 LCCI establece que en las operaciones con tipo de interés variable no se podrá fijar un límite a la baja del tipo de interés, y que el interés remuneratorio en dichas operaciones no podrá ser negativo. Por lo tanto, se prohíbe directamente pactar cláusulas suelo respecto de los préstamos a los que le es aplicable la ley.

En cuanto a los intereses de demora: El artículo 25 LCCI establece que en el caso de préstamo o crédito concluido por una persona física que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible. El interés de demora sólo podrá devengarse sobre el principal vencido y pendiente de pago y no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Respecto a la tasación: El artículo 129.2 a) LH, establece que el valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario. De acuerdo con ello, el tipo fijado para la subasta en caso de venta extrajudicial ha de ser el 100% del que conste en la tasación realizada de acuerdo con el art. 13 LCCI.

Además, el importe del principal no puede exceder del sesenta por ciento del valor de tasación del bien hipotecado. Si el bien hipotecado está destinado a financiar la construcción, rehabilitación o adquisición de vivienda habitual no podrá exceder del 80% de dicho valor de tasación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2 de la Ley 2/1981 de 25 de marzo, modificado por el artículo 4.6 de la Ley 1/2013 de 14 de mayo.

La Disposición adicional 8ª LCCI establece la obligación del registrador de remitir gratuitamente y de forma telemática al prestatario nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación, con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación. Para ello

se exige además que en la escritura se haga constar una dirección de correo electrónico del prestatario para la práctica de estas comunicaciones.

En relación al acta previa notarial de transparencia: El art. 15.7 LCCI establece que en la escritura pública del préstamo el notario autorizante insertará una reseña identificativa del acta de transparencia. En dicha reseña se expresará el número de protocolo, notario autorizante y su fecha de autorización, así como la afirmación del notario bajo su responsabilidad, de acuerdo con el acta, de que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento previsto.

Podemos destacar también la importancia del Registro de Condiciones Generales de la Contratación: Acreditar el depósito del modelo de contrato utilizado mediante acceso telemático al Registro de Condiciones Generales de la Contratación, en el que se la haya asignado un código identificador único, que debe reflejarse en la escritura de préstamo hipotecario (no se califica como defecto). Artículo 11.2 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, artículo 7 de la Ley de Crédito Inmobiliario, e Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de junio de 2.019.

Finalmente, en cuanto a la ejecución judicial de vivienda habitual:

a) en cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al ejecutante, podrá el ejecutado liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutante por principal, intereses y costas. Si el bien hipotecado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades reclamadas. (arts. 670 y 693.3 LEC).

b) Art 579 LEC: En el supuesto de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución, que no se suspenderá, por la cantidad que reste, se ajustará a las siguientes especialidades:

1.- El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el sesenta y cinco por ciento de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si, no pudiendo satisfacer el sesenta y cinco por ciento dentro del plazo de cinco años, satisficiera el ochenta por ciento dentro de los diez años.

2.- En el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o de aquél a quien le hubiera cedido su derecho y éstos, o cualquier sociedad de su grupo, dentro del plazo de diez años desde la aprobación, procedieran a la enajenación de la vivienda, la deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un cincuenta por ciento de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredite el ejecutante. (Poner nota al margen y notificar al Juzgado).

D. EFICACIA EN ESPAÑA DE LOS TÍTULOS EXTRANJEROS CON EQUIVALENCIA DE EFECTOS

En esta materia también la DG tuvo un criterio inicial contrario a la eficacia en España de títulos notariales extranjeros (en particular de escrituras formalizadas ante notario alemán), que tuvo que rectificar ante los pronunciamientos jurisprudenciales, que en base a los artículos 11 C.C. y 4 LH, admitieron finalmente, como no podía ser de otra manera, la eficacia en España de los títulos notariales extranjeros.

La ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional ha sancionado finalmente esta posibilidad, si bien exigiendo equivalencia de formas y efectos en el título extranjero con relación al Derecho español.

En relación a este tema ha habido también que precisar en la doctrina de la DG la forma de expresar la equivalencia de formas y efectos, especialmente en relación a los poderes extranjeros que quieren tener eficacia en España. La posición de la DG finalmente ha sido la de ser más flexibles en los apoderamientos extranjeros que en los títulos extranjeros que directamente contienen un acto o contrato de eficacia registral en España. Para estos se exige en plenitud el juicio de equivalencia ex artículo 36 RH, mientras que en los poderes puede ir embebido en el juicio de suficiencia notarial ex artículo 98 LH, sin perjuicio claro está de cumplir los requisitos formales de acreditación de su condición de documento auténtico.

Así la resolución de 23 de febrero 2015 afirmó que "la utilización de apoderamientos otorgados fuera de España es constante en la práctica notarial habida cuenta de la internacionalización de las relaciones económicas. Puede considerarse por tanto habitual y en ningún caso excepcional. La presentación al notario de un poder otorgado fuera de España exige, al igual que ocurre con poderes otorgados en España, un análisis jurídico que conllevará conforme a los artículos 10.1 y 11.1 del Código Civil, de una parte, la remisión respecto de la suficiencia del poder, a la ley española a la que se somete el ejercicio de las facultades otorgadas por el representado, de no mediar sometimiento expreso, y de otra, artículo 11.1 del Código Civil al análisis de la equivalencia de la forma en España, forma que habrá de regirse por la ley del país en que se otorguen. Ello implica que, analizado el valor del documento en el país de origen, tanto desde la perspectiva material como formal, pueda concluir su equivalencia o aproximación sustancial de efectos, en relación con un apoderamiento para el mismo acto otorgado en España.

Esta Dirección General ha señalado en numerosas ocasiones cómo nuestro ordenamiento, en aplicación del principio de legalidad establece una rigurosa selección de los títulos inscribibles que han de ser sometidos a la calificación del registrador, exigiendo que se trate de documentos públicos o auténticos (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y 34 de su Reglamento). Igualmente tiene establecida una dilatada doctrina relativa a la idoneidad de los documentos otorgados en el extranjero para producir una modificación del contenido del Registro español. Dicha doctrina, expresada ya en la Resolución de 11 de junio de 1999 y confirmada por muchas otras posteriores (vid. «Vistos»), pone de manifiesto cómo, con independencia de la validez formal del documento de acuerdo a las normas de conflicto aplicables (artículo 11 del Código Civil), y de su traducción y legalización (artículos 36 y 37 del Reglamen-

to Hipotecario), es preciso que el documento supere un análisis de idoneidad o de equivalencia en relación a los documentos públicos españoles, requisito sin el cual no puede considerarse apto para modificar el contenido del Registro. Esta doctrina se fundamenta en que, como exige el artículo 4 de la Ley Hipotecaria, «también se inscribirán los títulos otorgados en país extranjero que tengan fuerza en España»; lo que exige determinar cuándo concurre dicha circunstancia. Como ha reiterado este Centro Directivo, el documento extranjero sólo es equivalente al documento español si concurren en su otorgamiento aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español: que sea autorizado por quien tenga atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública y que el autorizante de fe, garantice, la identificación del otorgante así como su capacidad para el acto o negocio que contenga (vid. en el mismo sentido el artículo 323 de la Ley de Enjuiciamiento Civil o el artículo 2.c del Reglamento 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012 –Bruselas I refundido–).

Este juicio de equivalencia debe hacerse en función del ordenamiento extranjero aplicable por corresponderle determinar el alcance y eficacia de la actuación del autorizante lo que a su vez impone que dicha circunstancia sea debidamente acreditada, fuera del supuesto en que el registrador no lo considere preciso (artículo 36 del Reglamento Hipotecario).

Desde la perspectiva formal, la legalización, la apostilla en su caso, o la excepción de ambos, constituyen un requisito para que el documento autorizado ante funcionario extranjero pueda ser reconocido como auténtico en el ámbito nacional y, concretamente, para que pueda acceder a los libros del Registro por exigirlo expresamente el artículo 36 del Reglamento Hipotecario. De otro modo, la falta de toda referencia a la legalización impide tener por cumplida la previsión legal pues como afirma el apartado segundo del mismo artículo 98 de la Ley 24/2001 el instrumento público debe contener «la reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico», siendo la legalización precisamente la circunstancia que permite tener por auténtico el documento extranjero reseñado.

Consecuentemente será preciso que en la reseña que el notario español realice del documento público extranjero del que resulten las facultades representativas, además de expresarse todos los requisitos imprescindibles que acrediten su equivalencia al documento público español, deberá expresarse todos aquellos requisitos que sean precisos para que el documento público extranjero pueda ser reconocido como auténtico, especialmente la constancia de la legalización, la apostilla en su caso, o la excepción de ambos, de acuerdo con los tratados internacionales, sin perjuicio de que pueda aportarse al registrador el documento auténtico donde conste la legalización o apostillado, en su caso.

En la resolución de 14 de septiembre de 2016 se exige que en la reseña que el notario español realice del documento público extranjero del que resulten las facultades representativas, además de expresarse todos los requisitos imprescindibles que acrediten su equivalencia al documento público español, deberá expresarse todos aquellos requisitos que sean precisos para que el documento público extranjero pueda ser reconocido como auténtico, especialmente la constancia de la legalización, la apostilla en su caso, o la excepción de ambos, de acuerdo con los tratados inter-

nacionales.

Si tales indicaciones constan en la escritura, la reseña que el notario realice de los datos identificativos del documento auténtico y su juicio de suficiencia de las facultades representativas harán fe, por sí solas, de la representación acreditada. El registrador calificará en estos casos de poderes extranjeros, la eficacia formal del poder (legalización, apostilla y traducción, en su caso) y, además, que exprese el cumplimiento de los requisitos de equivalencia del poder otorgado en el extranjero (cfr. disposición adicional tercera de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y el artículo 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil), es decir, que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen, que implica juicio de identidad y de capacidad de los otorgantes y que resulta sustancial y formalmente válido conforme a la ley aplicable (artículos 10.11 y 11 del Código Civil), si bien el registrador, bajo su responsabilidad, puede apreciar esa equivalencia (cfr. artículo 36 del Reglamento Hipotecario). En el supuesto de que el registrador disintiera de la equivalencia declarada por el notario deberá motivarlo adecuadamente.

El juicio de equivalencia notarial no tiene por qué ajustarse a fórmulas sacramentales, ni tiene que necesariamente ser expresado en párrafo o frase gramatical separados sino que bastará la reseña del documento extranjero, el nombre y residencia del notario o funcionario autorizante, la existencia de la apostilla o legalización, y que el notario con base en las circunstancias del caso y a su conocimiento de la ley aplicable hiciera constar bajo su responsabilidad «que el poder reseñado es suficiente para el otorgamiento de esta escritura de (...), entendiendo que el mismo es funcionalmente equivalente a los efectos de acreditar la representación en el tráfico jurídico internacional» o fórmulas similares que cuanto más precisas y explícitas sean mayor será su contribución a la certidumbre y seguridad jurídicas.

En cualquier caso, el artículo 60 de la Ley de cooperación jurídica internacional tiene un ámbito de aplicación específico, que es el de la inscripción en los registros públicos españoles afirmando que «los documentos públicos extranjeros extrajudiciales podrán ser inscritos en los registros públicos españoles si cumplen los requisitos establecidos en la legislación específica aplicable y siempre que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen» (vid., también, la disposición adicional tercera de la Ley 15/2015, aplicable a la inscripción en los registros públicos de documentos públicos extranjeros de jurisdicción voluntaria).

Debe tenerse en cuenta que la mayoría de las normas interpretadas por la DG aluden expresamente a los documentos que deban inscribirse en el Registro de la Propiedad, mientras que los poderes documentados en el extranjero por personas investidas de funciones fedatarias no son, en sí mismos, objeto de inscripción, en cuanto documentos auxiliares del acto principal.

Respecto de los documentos directamente inscribibles está justificada la aplicación

de criterios rigurosos a la hora de apreciar si en el documento público extranjero de compraventa de inmueble sito en España que ha sido autorizado por fedatario extranjero éste ha realizado funciones sustancialmente equivalentes a las que desarrolla un notario español cuando autoriza una escritura de compraventa de inmueble situado en España, de modo que dicho documento extranjero no será equivalente a la escritura de compraventa exigida por el Derecho español para la inscripción de la adquisición en el Registro si el notario extranjero no puede llevar a cabo el mismo control que realiza un notario español, al no estar la autoridad extranjera bajo la dependencia o sujeción de ningún otro Estado que no sea el suyo ni serle tampoco exigible el conocimiento ni la aplicación cabal de un ordenamiento jurídico foráneo, ajeno a su competencia.

Respecto de los poderes de representación documentados en el extranjero no existen esas mismas razones expuestas, lo que unido a la necesidad de facilitar la circulación de los mismos –precisamente para permitir con mayor agilidad el otorgamiento en España de la escritura de compraventa que reúna los requisitos exigidos por el Derecho español– debe conducir a la necesaria flexibilidad en la apreciación de la referida equivalencia de funciones. De este modo, no puede rechazarse un poder como el del presente caso que está formalizado en lo que constituye un documento auténtico, no sólo según la legislación sueca sino también conforme a la legislación española en la medida en que, como afirma el notario autorizante de la escritura calificada, ha sido autorizado por quien tiene atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública y ha dado fe de la identificación del otorgante así como su capacidad para el acto o negocio que contiene.

Por otra parte, aunque el registrador puede en su calificación disentir de la equivalencia apreciada por el notario, esta circunstancia únicamente será motivo impeditivo de la inscripción en caso de que el error en aquella apreciación resulte claramente de una motivación expresa, adecuada y suficiente por parte del registrador, de modo que resulte probado el contenido y vigencia del Derecho extranjero sobre tal extremo, sin que –como ocurre en el caso del presente recurso– baste la cita aislada de una ley sueca, y mucho menos la respuesta a una consulta formulada al Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantiles y de Bienes Muebles de España (siendo cualquier actividad formativa o informativa colegial bienvenida en la necesaria especialización internacional de los notarios y registradores, carece de valor alguno a efectos de este expediente la aludida respuesta, a lo que debe añadirse que, al ser la calificación registral autónoma e independiente, carece dicho informe de efecto vinculante alguno). Y es que sobre este punto no puede prevalecer una interpretación de dicha ley realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto tiene atribuida, sin perjuicio de la responsabilidad que, en su caso, pudiera deducirse contra él por una negligente valoración de la equivalencia de funciones de la notaria extranjera en la documentación de la denominada escritura de poder exhibida.

A tal efecto, esta Dirección General ha recordado reiterada y muy recientemente (cfr., por todas, Resoluciones de 15 de febrero de 2016, 5 de enero y 17 de abril de 2017 y 7 de septiembre de 2018) tanto a registradores como a notarios la conveniencia de avanzar en el conocimiento de los ordenamientos jurídicos más usuales en la

práctica jurídica en España, especialmente si forman parte de la Unión Europea, en aras a facilitar la aplicación del Derecho extranjero en el ámbito extrajudicial, acudiendo no solo a los medios previstos en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, y excepcionalmente a los artículos de la Ley de cooperación jurídica internacional, sino a los medios que proporciona el entorno E-Justicia, en el ámbito europeo, colaborando activamente en la resolución de conflictos de Derecho Internacional Privado. El fácil acceso a las bases de datos jurídicas de otros Estados miembros facilita tanto que los notarios, en ejercicio de las competencias atribuidas en la Ley puedan emitir informes relativos al derecho extranjero, como que los registradores, puedan motivar adecuadamente su decisión facilitando en ambos casos el tráfico jurídico de bienes y servicios en un entorno, como el presente, en el que la existencia de un elemento de extranjería es elemento normal del negocio jurídico, contribuyendo así a afianzar el desarrollo de uno de los pilares esenciales de la construcción europea.

Por las consideraciones precedentes, según la interpretación flexible antes referida, puede considerarse que el poder de representación otorgado ante notarios que no forman parte del Notariado latino, se consideran adecuados al ordenamiento español y, por tanto, es formal y funcionalmente equivalente a los autorizados por los notarios españoles, en cuanto que surten los mismos o más próximos efectos en el país de origen.

III. SUPUESTOS EN QUE EL TS SE HA ACOMODADO A LA DG

Como se ha dicho, por el contrario, existen supuestos en los que la doctrina de la DG ha prevalecido, y ha sido el TS el que ha buscado fórmulas de acercamiento.

A. ADJUDICACIONES DERIVADAS DE ANOTACIONES DE EMBARGO CADUCADAS

En esta materia la DG siempre consideró que, caducada una anotación de embargo, no cabe inscribir la adjudicación derivada de la ejecución cuando existen derechos inscritos con posterioridad. La anotación caducada se cancela y las cargas posteriores avanzan de rango.

Frente a ello el TS quiso matizar la doctrina tradicional para admitir la eficacia frente a terceros adquirentes de derechos inscritos cuando conocieron la existencia de la ejecución a través de la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

Finalmente, y ante el mantenimiento por la DG de su posición, el TS ha buscado una fórmula de compromiso, de manera que mantiene la doctrina de la DG sobre caducidad de las anotaciones y avance de rango, pero entendiendo que la nota marginal de certificación de cargas implica la prórroga de la anotación de embargo.

Como ha puesto de relieve la DG (cfr. la Resolución de 28 de febrero de 2022, entre otras más recientes, como la de 11 de octubre de 2022), el Tribunal Supremo, en Sentencia número 237/2021, de 4 de mayo, del Pleno de la Sala de lo Civil, 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 otra parte, la DG en un acercamiento al TS entiende que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal de expedición de certificación constituyen una prórroga temporal, de cuatro años, de la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. Por ello, resultará procedente la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo, cuando haya sido solicitada y emitida certificación de cargas en el procedimiento de ejecución, mientras no transcurra el plazo de cuatro años desde esta última fecha.

De tal forma que, mientras no haya transcurrido este plazo, si se presenta en el Registro de la Propiedad el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, resultará procedente la inscripción y la cancelación de cargas solicitada, dejando únicamente a salvo las eventuales inscripciones de derechos adquiridos después de que en el Registro ya no constara la anotación de embargo por haberse cancelado el asiento.

En efecto, 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: «(...) 2. (...) La vigencia temporal de la anotación preventiva viene regulada en la actualidad en el art. 86 LH, con la redacción introducida por la disposición final 9.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que es la siguiente: “Las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos. La caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado”.

De acuerdo con esta previsión legal, una anotación preventiva de embargo caduca a los cuatro años, salvo que antes de que concluya este plazo de caducidad, la anotación sea prorrogada. La prórroga goza también de un plazo de vigencia de cuatro años y la anotación puede volver a ser prorrogada antes de que concluya el plazo de la inicial prórroga.

La cuestión se suscita en torno al efecto que puede tener la certificación de cargas, solicitada en el curso de la ejecución de un determinado embargo objeto de anotación

preventiva y de la que se deja constancia mediante una nota marginal, respecto de la vigencia de la anotación preventiva y su oponibilidad frente a derechos inscritos o anotados con posterioridad a la anotación preventiva de embargo. Sobre todo, cuando el plazo de cuatro años de la anotación preventiva se cumple después de que se hubiera emitido la certificación de cargas y antes de que se hubiera solicitado la inscripción registral del decreto de adjudicación con el que concluye la ejecución del bien embargado.

La sentencia 427/2017, de 7 de julio, que invoca la doctrina contenida en las sentencias anteriores 282/2007, de 12 de marzo, y 88/2015, de 23 de febrero, y reconoce “una especial significación al momento de emisión por parte del Registro de la Propiedad de la certificación de cargas y gravámenes (art. 656 LEC)”, en cuanto que “la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior –como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante– no modifica dicha situación”. El razonamiento seguido por la sentencia es el siguiente:

“Dicha certificación acreditativa de los derechos y cargas que afectan al inmueble sobre el que se ha iniciado la ejecución, persigue varios objetivos: a) Conocer el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se sigue la ejecución a los efectos de determinar la valoración del bien para la subasta (que se calcula deduciendo su importe del avalúo); b) Proporcionar a los posibles licitadores una información completa sobre las condiciones de adquisición y, en concreto, sobre la existencia de cargas anteriores que no desaparecerán con la adquisición; y c) Identificar e individualizar a los titulares de derechos y cargas inscritos o anotados con posterioridad al del acreedor ejecutante, los cuales quedarán extinguidos por la realización del bien, a los efectos de comunicarles la pendencia del proceso de ejecución para que puedan intervenir en él a los efectos legalmente previstos.

La expedición de dicha certificación, sin duda, ha dado lugar a la extensión de nota marginal en la hoja registral a efectos de publicidad; y la existencia de la ejecución es comunicada a los titulares de derechos que figuren en asientos posteriores al del derecho del ejecutante (artículo 659.1 LEC).

En consecuencia, puede afirmarse que el contenido de tal certificación tiene un valor esencial en el desarrollo del procedimiento de apremio y que la situación registral que proclama fija las condiciones para la adquisición del bien inmueble de que se trate, de forma que cualquier alteración posterior –como puede ser la caducidad de la anotación de embargo extendida a favor del ejecutante– no modifica dicha situación. (...)

En definitiva, la aprobación del remate y la adjudicación conlleva como efecto propio la cancelación de todas las anotaciones de embargo posteriores, que carecen de preferencia sobre la que servía de apoyo a la ejecución, pues la anotación de embargo que beneficiaba al ejecutante ha causado estado y producido su finalidad para dicha ejecución desde la fecha de la emisión de la citada certificación de cargas y gravámenes”.

Después de esta sentencia, la DGRN dictó una resolución de 9 de abril de 2018,

en respuesta a la consulta vinculante formulada por el Colegio de Registradores, en materia de caducidad de las anotaciones de embargo y sus efectos sobre la posible cancelación de cargas posteriores.

La resolución analiza la cuestión a la vista de lo resuelto por la sentencia 427/2017, de 7 de julio. Además de advertir que en aquel caso la sentencia dictada en primera instancia era anterior a la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil operada por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, que introduce la certificación continuada, la DGRN analiza los pronunciamientos de la reseñada sentencia. Distingue entre el ámbito procesal y el registral, y entiende que los pronunciamientos de esa sentencia del Tribunal Supremo se ciñen al ámbito procesal.

En el ámbito procesal, entiende que cuando se fija la situación registral del inmueble conforme a la resultante de la certificación, “debe entenderse que lo es a los solos efectos de la adquisición del inmueble derivada de la ejecución y, por lo tanto, permanece inamovible únicamente dentro del proceso, donde además podrán dirimirse las controversias sobre la preferencia civil de embargos”. Y por lo que respecta al “efecto cancelatorio” de la anotación que sirve de apoyo a la ejecución, al haber causado estado, “lo es a los efectos del proceso”.

Frente a lo anterior, en el ámbito registral, la DGRN advierte que la expedición de la certificación y la extensión de la nota marginal “no suponen el cierre del Registro ni siquiera la inalterabilidad de la situación del resto de titularidades en él publicadas ni la prórroga de la anotación preventiva extendida como consecuencia del mismo procedimiento”.

Añade que no corresponde al registrador “entrar en valoraciones sobre preferencia civil de embargos, que queda reservadas a los procedimientos judiciales, fuera del ámbito de la seguridad jurídica preventiva, en la que la caducidad opera de forma automática”.

Y remarca que el registrador está compelido por una norma legal, el art. 86 LH, que no puede dejar de aplicar.

Por otra parte, niega que el pretendido “efecto cancelatorio” de la anotación preventiva cancelada pueda tener reflejo registral, en la medida en que “el asiento soporte de la preferencia ganada ha devenido inexistente”. Sin que pueda atribuirse a la expedición de la certificación de cargas y a la extensión de la nota marginal un efecto de prórroga indefinida de la anotación preventiva a la que se refiere.

La resolución concluye que “la protección de los derechos de titulares inscritos impone que el registrador rechace la inscripción del mandamiento cancelatorio que, sin prejuzgar su validez en el ámbito procesal, no puede desplegar su eficacia frente a terceros inscritos que mejore su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la limitación que para ellos implicaba la anotación ahora inexistente”.

Y remite para resolver la cuestión de fondo sobre las preferencias de cargas a las tercerías de mejor derecho o dominio, o las reclamaciones apoyadas en la ausencia de buena fe (...)

Existía por tanto una controversia entre la aspiración del sistema registral de otorgar una seguridad jurídica preventiva por la información que otorga el registro, de acuerdo con los asientos vigentes, y la seguridad jurídica que la certificación registral de cargas ha de otorgar a quienes concurren a la ejecución judicial.

La Resolución de 9 de mayo de 2023 lo explica:

En el primer aspecto, mientras no varíe la regulación de la anotación preventiva de embargo, que tiene un plazo de vigencia de cuatro años, susceptibles de prórroga por otros cuatros años y de sucesivas prórrogas, la falta de prórroga de la anotación conllevaría su caducidad y la cancelación del asiento. De tal modo que quien consulte a partir de entonces la situación registral de la finca, no conocerá de la existencia de aquel embargo.

En el segundo aspecto, la certificación de cargas permite conocer las cargas y derechos anteriores al embargo por el que se sigue la ejecución, así como las condiciones en que se puede adquirir en dicha ejecución (cargas que no desaparecerán con la adquisición). Si en el ínterin caduca la anotación de embargo y se cancela este asiento y la nota marginal de la certificación de cargas, con el efecto legal de que se pierda la prioridad registral que legitimaría al adjudicatario del bien en la ejecución a obtener la cancelación de las cargas y derechos inscritos o anotados con posterioridad, también se genera una inseguridad jurídica sobre las adquisiciones en ejecuciones judiciales y en general vías de apremio.

El planteamiento de esta controversia ha quedado matizado con la reforma de los arts. 656.2 LEC y 667.2 LEC, por las leyes 19/2015, de 13 de julio, y 42/2015, de 5 de octubre, que introduce un sistema de información continuada del registro a través del portal de subastas “hasta el término de la subasta”.

Así, por una parte, el art. 656.2 LEC regula la comunicación que el registrador debe hacer al letrado de la Administración de Justicia y al portal de subastas, de la presentación de otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial contenida en la certificación de cargas:

“El registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al Letrado de la Administración de Justicia y al Portal de Subastas el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial a los efectos del artículo 667.

El Portal de Subastas recogerá la información proporcionada por el Registro de modo inmediato para su traslado a los que consulten su contenido”.

Y el art. 667 LEC, que regula la convocatoria de la subasta, en su apartado 2, prevé el sistema actualización permanente de la información registral de la finca hasta el término de la subasta: “El Portal de Subastas se comunicará, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que este confeccione y expida una información registral electrónica referida a la finca o fincas subastadas que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y será servida a través del Portal de Subastas. De la misma manera, si la

finca estuviera identificada en bases gráficas, se dispondrá la información de las mismas. En el caso de que dicha información no pudiera ser emitida por cualquier causa transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y se comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta”.

La clave radica en el efecto de la emisión de la certificación de cargas, con la consiguiente nota marginal, que si se pretende “cause estado” y produzca “su finalidad para dicha ejecución desde la fecha de la emisión de la citada certificación de cargas y gravámenes”, con las matizaciones derivadas del reseñado sistema de actualización permanente de información registral de la finca hasta la subasta, tiene que tener una repercusión en la información registral, en cuanto que impida la caducidad de la anotación preventiva y la cancelación del asiento, aunque sea durante el tiempo razonable para asegurar la eficacia de la información suministrada por la certificación de cargas en aquella ejecución judicial. Sólo así se evita la falta de seguridad jurídica preventiva advertida por la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la medida en que el registro seguiría informando de la existencia de la anotación preventiva de embargo y la nota marginal correspondiente a la certificación de cargas.

Frente a la objeción formulada por la Dirección General de que no existe precepto legal que lo explicita así, baste advertir que un pronunciamiento jurisprudencial al respecto sería la culminación de una interpretación sistemática y teleológica del ordenamiento jurídico, en concreto el registral y el procesal, en aras de la seguridad jurídica. Cuando la dicción literal de los preceptos legales vigentes da lugar a una contradicción con una merma de seguridad jurídica para el sistema de ejecución o vías de apremio, con remedios desproporcionadamente onerosos y en muchas ocasiones insuficientes para quien adquiere confiado en la certificación de cargas, como es la tercería de mejor derecho o de dominio, los tribunales deben realizar una interpretación integradora de las normas del ordenamiento jurídico. Si la seguridad jurídica preventiva pivota sobre la vigencia de los asientos registrales y la información que en un momento determinado suministran, y en este caso la quiebra de esta seguridad provendría de dar eficacia a un asiento (anotación preventiva de embargo) que se había cancelado, frente a los titulares de derechos o cargas inscritos o anotados con posterioridad, ese riesgo de inseguridad se salvaría si no llegara a cancelarse aquel asiento.

Obviamente, la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal no pueden provocar una prórroga indefinida, pues la ratio de la reforma legal introducida por la disposición final 9.2 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, fue evitar que las anotaciones preventivas puedan convertirse en perpetuas mediante su prórroga. De ahí que convenga declarar que la solicitud de certificación de cargas opera como una petición implícita de prórroga de cuatro años, a contar desde el momento de la emisión de la certificación y la extensión de la preceptiva nota marginal. Con ello se respeta la finalidad perseguida por la Ley al prever en todo caso la necesidad de la prórroga de las anotaciones preventivas y se asegura un plazo razonable dentro del procedimiento de ejecución en el que se acordó el embargo para hacer efectiva la realización del bien y que el decreto de adjudicación pueda inscribirse en el registro con el efecto de cancelación de las cargas y derechos posteriores a la ano-

tación de embargo.

Lo anterior supone una matización de la doctrina contenida en la STS 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 tanto, no resulta procedente la cancelación por caducidad de la anotación preventiva de embargo (...) después de que hubiera sido solicitada y emitida la certificación de cargas (...) mientras no transcurriera el plazo de cuatro años desde esta última fecha. De tal forma que, para cuando se presentó al registro el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas (...), la anotación preventiva debiera haber estado vigente, y por consiguiente resultaba procedente la inscripción y la cancelación de cargas solicitada.

A la vista de esta doctrina del Alto Tribunal, este Centro Directivo matizó su criterio, argumentando que también había variado su criterio el Tribunal Supremo – acogiendo alguna de las preocupaciones manifestadas en la doctrina de este Centro Directivo– 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.

El TS y la DG por tanto mantienen la doctrina tradicional a que se refieren los anteriores fundamentos de Derecho, si bien entendiendo que la emisión de la certificación de cargas y la extensión de la nota marginal de expedición de certificación constituyen una prórroga temporal, de cuatro años de la anotación preventiva de embargo, de forma que durante este periodo podrá hacerse valer el efecto de cancelación de cargas posteriores del eventual decreto de adjudicación dictado en esa ejecución. De tal forma que, mientras no haya transcurrido este plazo, si se presenta en el Registro de la Propiedad el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas, resultará procedente la inscripción y la cancelación de cargas solicitada, dejando únicamente a salvo las eventuales inscripciones de derechos adquiridos después de que en el Registro ya no constara la anotación de embargo por haberse cancelado el asiento.

En definitiva, según el criterio del Tribunal Supremo, asumido por el Centro Directivo de notarios y registradores, 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.

Pero se mantiene la doctrina de la DG sobre imposibilidad de inscribir las adjudicaciones derivadas de anotaciones de embargo cuando pese a la prórroga están cadu-

cadass, siempre que existan derechos inscritos contradictorios, y además las cargas posteriores avanzan de rango.

B. NATURALEZA DE FUNCIÓN DE JURISDICCION VOLUNTARIA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

La DG siempre sostuvo que la función de notarios y registradores, y la propia del Centro Directivo, es de jurisdicción voluntaria.

Así reiterada doctrina del Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 14 de enero, 8 de marzo y 7 de diciembre de 2012, 30 de enero de 2014 entre otras muchas) al interpretar el artículo 198 RH consideraba que el transcurso del plazo para formular el recurso, no impide la nueva presentación del título (a diferencia del recurso administrativo), si bien no cabe interponer nuevo recurso cuando la cuestión ya ha sido decidida en un recurso anterior.

Según la DG esta facultad de reiterar la presentación y la petición de calificación, ya por sí excepcional, no puede mantenerse cuando la cuestión ha sido objeto de un recurso contra la calificación cuestionada, ya se trate de un recurso potestativo ante esta Dirección General, o de una impugnación directa ante los tribunales a través del juicio verbal (cfr. art. 324 de la Ley Hipotecaria), pues en tales casos la resolución que recaiga será definitiva, sin posibilidad de reproducir la misma pretensión. Desde luego no cabe durante la pendencia del recurso, pues en tal situación sigue vigente el asiento de presentación del título, sin que sea admisible la existencia de un doble procedimiento registral –en virtud de la existencia de dos asientos de presentación– respecto de un mismo título (cfr. Resolución de 10 de junio de 2009). Pero tampoco cabe una vez recaída Resolución en el procedimiento del recurso que haya devenido firme por no haber sido objeto de impugnación judicial dentro del plazo preclusivo de dos meses previsto para ello (cfr. art. 328 de la Ley Hipotecaria).

Ahora bien «la posibilidad que brinda el artículo 108 del Reglamento Hipotecario, y en la que pretende ampararse el recurrente, de presentar de nuevo a calificación los títulos que ya lo hubieran sido previamente... no puede desenfocarse hasta el punto de pretender que, en el caso de haberse interpuesto dicho recurso y pendiente de resolución, puede volver a plantearse y en igual sede la misma cuestión. La seguridad jurídica y la propia eficacia y utilidad del sistema de recursos que el legislador ha arbitrado como mecanismos de tutela jurídica, exigen, por un lado, que en tanto la cuestión planteada no se resuelva definitivamente, el mismo interesado no puede volver a plantearla por igual vía, y, por otro, que las resoluciones que la agoten sean definitivas sin posibilidad de reproducir en ella la misma pretensión (cfr. arts. 533.5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1252 del Código Civil, 109 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, 69 d) de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa)» (cfr. Resolución de 15 de junio de 2000).

Esta posición de la DG no siempre fue aceptada por el TS. Así el TS venía admitiendo la posibilidad de recurso contencioso-administrativo contra las Resoluciones en que se ventilen cuestiones de Derecho administrativo, como son las urbanísticas (en concreto, se trataba de la forma de acreditar la finalización de las obras nuevas)

[STS (Sala 3.ª) 15-2-2000 (RJ 2000, 2326)].

Tras la reforma 24/2001 y 24/2005 finalmente ha quedado claro que el recurso contra la calificación de los registradores (antes llamado recurso gubernativo) tiene una naturaleza especial, que no se rige enteramente por las normas del procedimiento administrativo común, aunque se han incorporado ciertas garantías propias de éste, como ocurre en materia de notificaciones, cómputo de plazos y presentación del recurso en cualquier Oficina Pública. No obstante, el hecho de que no quepa recurso contencioso administrativo o incluso que el sentido del silencio administrativo -en caso de que la DGRN no se pronuncie en tres meses- sea negativo y no positivo, alejan claramente este procedimiento del administrativo común.

Y es que la actividad pública registral, se aproxima, en sentido material, a la jurisdicción voluntaria, no jurisdiccional, porque los Registradores de la Propiedad -aunque como los Jueces no están sujetos en sus funciones al principio de jerarquía para enjuiciar el caso, sino que gozan de independencia en su calificación-, están fuera de la organización judicial. Lo demuestra además la ingente cantidad de funciones de jurisdicción voluntaria, anteriormente competencia judicial, que las leyes 13/2015, de 24 de junio de coordinación Catastro Registro y 15/2015, de jurisdicción voluntaria, atribuye a los registradores (procedimientos de doble inmatriculación, expedientes de liberación de cargas, convocatoria de juntas, conciliación registral...).

En todo caso, es una actividad distinta de la propiamente administrativa. No está sujeta tal actividad a las disposiciones administrativas, sino que viene ordenada por las normas civiles. Las cuestiones sobre las que versa -las situaciones jurídicas sobre la propiedad inmueble- son cuestiones civiles. Y por la índole de las disposiciones aplicables y la de las cuestiones que constituyen su objeto, esta actividad está fuera del ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa. Lo que no significa que la actividad registral esté fuera del control jurisdiccional, puesto que las decisiones registrales dejan siempre a salvo la vía judicial ordinaria y las decisiones judiciales dictadas en el correspondiente proceso tienen siempre valor prevalente (cfr. artículos 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 1º, 40 y 66 de la L.H.). Ya con anterioridad se planteó en la Dirección General de registros y del Notariado (DGSJFP (antigua DGRN) si la actividad registral estaba o no sometida a la Ley de Procedimiento Administrativo, y si esta Ley era aplicable con carácter supletorio (dado lo entonces dispuesto por el Decreto de 10 de octubre de 1958). Y esta cuestión fue resuelta en sentido negativo por Resoluciones de 23 de marzo de 1961, 23 de febrero de 1968 y 28 de enero de 1986, con criterio que, en la actualidad, y tras las reformas operadas por las Leyes 24/2001 y 24/2005 conserva plena vigencia.

Una prueba de la diferencia del procedimiento administrativo, el proceso civil general y el procedimiento registral, ha tenido lugar con ocasión de la suspensión del cómputo de los plazos como consecuencia de los distintos reales decretos ley de estado de alarma derivados de la situación de pandemia derivada del Covid-19, pues el ordenamiento jurídico se ha cuidado de diferenciar bien unos de otros al regular la suspensión del cómputo de plazos y su reinicio.

El Tribunal Supremo en su STS de pleno de 3 de enero de 2011 (de unificación de doctrina), sigue este criterio de la naturaleza especial del procedimiento registral

y del recurso gubernativo -adaptándose en eso a la doctrina clásica de la DG- para considerar que no cabe aplicar la doctrina general del silencio administrativo positivo, y declara:

El TS considera que la cuestión planteada debe resolverse en el sentido de que el transcurso del plazo impuesto a la DG en el artículo 327, párrafo noveno, LH para resolver y notificar el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador determina que se entienda desestimado el recurso y comporta la nulidad de una resolución del recurso recaída con posterioridad al transcurso de este plazo.

Las razones en las que se funda esta conclusión son las siguientes:

A) La aplicación supletoria de las normas de procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta. La función de calificación presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas. Estas particularidades justifican secularmente su tratamiento específico desde el punto de vista científico, normativo y jurisdiccional. Desde este último punto de vista, que aquí resulta especialmente relevante, la revisión de la actividad registral inmobiliaria no corresponde al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, sino que es una de las expresamente atribuidas al orden jurisdiccional civil por razón de la naturaleza privada y patrimonial de los derechos que constituyen su objeto (artículo 3.a] LJCA).

De esto se sigue que la naturaleza de acto administrativo que tienen las resoluciones de la DG por las que se resuelven recursos contra las calificaciones negativas de los registradores de la Propiedad no permite, sin más, proyectar el régimen administrativo general sobre su regulación, pues esto podría determinar efectos incompatibles con los principios del sistema registral en el que se desenvuelve la función de calificación de los registradores y el examen de su legalidad por la jurisdicción civil. En consecuencia, la determinación de si es aplicable el régimen general del silencio administrativo sobre dichas resoluciones debe hacerse teniendo en cuenta las disposiciones específicas de la LH y la interpretación de sus preceptos con arreglo a los principios que rigen la función del Registro de la Propiedad.

B) Las anteriores consideraciones otorgan un especial relieve a las argumentaciones relacionadas con las previsiones expresas del artículo 327 LH. Si no puede partirse de una aplicación automática del régimen administrativo, parece razonable esperar del legislador una remisión específica a los aspectos de dicho régimen que considere aplicables a la función registral, al menos cuando no respondan a los principios generales materiales o de procedimiento propios de todo el ordenamiento. El artículo 327 LH, contiene remisiones concretas al régimen administrativo, pero no se advierte una remisión de esta naturaleza con respecto al silencio administrativo, sino que los efectos del silencio se regulan de manera específica estableciendo que el recurso se entenderá desestimado por el transcurso de un determinado plazo.

C) Finalmente, resulta decisivo el hecho de que la posibilidad de que la DG pudiera modificar la decisión una vez transcurrido el plazo para resolver crearía una situación de inseguridad jurídica. En efecto, el sistema registral está encaminado a la protección de derechos de carácter privado, que no son los propios del interés general a

cuya consecución va dirigida la actividad administrativa.

Mientras en la regulación general del silencio administrativo opera de manera prevalente, como ha subrayado la doctrina, la voluntad de favorecer al administrado frente al ejercicio de las potestades exorbitantes por parte de las Administraciones públicas en su actividad encaminada a la protección del interés general, en el ámbito registral predomina en este supuesto la protección de los derechos de los terceros que, habiendo obtenido la inscripción de su derecho, pueden resultar afectados por el acceso al Registro de un derecho reconocido por la DG con carácter extemporáneo.

C. CALIFICACIÓN REGISTRAL DE DOCUMENTOS JUDICIALES EN PARTICULAR EL TRACTO SUCESIVO PARA LA PROTECCIÓN DE DERECHOS INSCRITOS

Que los registradores deben calificar el tracto sucesivo, como manifestación del principio constitucional de tutela efectiva, es una doctrina clásica de la DG, derivada de los artículos 20 LH y 100 RH. Sin embargo, en el ámbito judicial siempre hubo una tendencia a considerar que debe prevalecer el mandato judicial, sobre todo en el ámbito contencioso administrativo y penal. Así, por ejemplo, son numerosos los casos de sentencias en dichos órdenes jurisdiccionales, ordenando la cancelación de asientos registrales derivados de desarrollos urbanísticos declarados nulos en vía judicial, a pesar de no haber sido parte el titular registral.

Finamente ha puesto orden el TS, Sala de lo civil, en esta cuestión, admitiendo (e incluso considerando que es un deber del registrador) denegar la cancelación de asientos en los que el titular registral no haya tenido adecuada participación.

En efecto, como señala la resolución de 30 de noviembre de 2017 -entre otras muchas- 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).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Di-

rectivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Para ello la DG recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, cuando señala que el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios»

La propia DG recuerda las sentencias del Tribunal Europeo de Derechos Humanos de 10 de enero de 2017 (caso Aparicio Navarro Reverter y García San Miguel y Orueta c. España) y de 14 de junio de 2022 (caso Cruz García c. España), reconocen la vulneración del artículo 6.1 del Convenio que establece que “toda persona tiene derecho a que su causa sea oída equitativa, públicamente y dentro de un plazo razonable, por un tribunal independiente e imparcial, establecido por la ley, que decidirá los litigios sobre sus derechos y obligaciones de carácter civil”.

El Tribunal Europeo considera que existe vulneración del Convenio ante la falta de intervención del demandante en el procedimiento que generaba un impacto directo en su propiedad, cuando el mismo era fácilmente identificable dada su condición de titular inscrito en el Registro de la Propiedad, no constando que el mismo tuviera

conocimiento extrajudicial del procedimiento en cuestión (compárese con Díaz Ochoa c. España, nº 423/03, § 47, de 22 de junio de 2006) o de que no actuara con diligencia en sus actuaciones. Afirmando la sentencia de 14 de junio de 2022 (F. 19) "Aunque el Registro de la Propiedad es público, su función no es servir como medio de notificación de resoluciones administrativas o judiciales, a diferencia del Boletín Oficial. Dado que la demandante ya había inscrito su vivienda en el Registro de la Propiedad, podía esperar legítimamente que no se iniciara ninguna acción contra su propiedad sin la previa notificación".

En conclusión, los tribunales en sus distintos órdenes jurisdiccionales, están variando poco o poco su consideración sobre la eficacia de las sentencias en los registros públicos, reconociendo que para que puedan ser inscritas, el procedimiento debe haber sido adecuadamente entablado contra el titular de los derechos inscritos, y que esto es calificable por el registrador.

D. LA CONSIDERACIÓN DEL DERECHO DE USO COMO DERECHO REAL, CON APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES DE TRACTO SUCESIVO Y DE DETERMINACIÓN EN CUANTO AL PLAZO.

El derecho de uso sobre la vivienda familiar tiene naturaleza discutida. La propia DG lo considera más un derecho familiar que un derecho real, de forma que corresponde, salvo pacto, a aquél de los cónyuges en cuya compañía queden los hijos, siendo más bien una limitación dispositiva frente a actos unilaterales del titular.

Inicialmente la jurisprudencia siguiendo esta línea, entendía que era oponible a terceros y por tanto incluso frente a derechos inscritos en el Registro de la propiedad y aunque los inmuebles no estuvieran a nombre de ex cónyuge al que se imponía la limitación dispositiva en favor del otro. Pero lo cierto es poco a poco la jurisprudencia -siguiendo a la propia doctrina de la DG que también ha evolucionado- ha ido reconduciendo la figura acercándola a la categoría de derecho real inscribible, que puede atribuirse también expresamente a los hijos menores, y que se rige por las normas generales de oponibilidad de los derechos reales, de tracto sucesivo y de prioridad registral.

Otra consecuencia que se ha ido imponiendo es la necesidad de fijación de plazo, salvo que los hijos sean menores, en cuyo caso dura hasta su mayor edad.

El derecho de uso atribuido al cónyuge no propietario es un derecho oponible a terceros y, como tal, inscribible en el Registro de la Propiedad. Con independencia de que sea o no un derecho real, lo cierto es que en todo caso constituye una limitación a las facultades dispositivas del cónyuge propietario, con efectos "erga omnes", por lo que debe tener acceso al Registro, a fin de evitar que una eventual manifestación falsa de dicho propietario, en caso de disposición, provoque la aparición de un tercero protegido por el art. 34 LH. Y debe cumplir con la premisa del tracto sucesivo, esto es, que el inmueble esté inscrito en favor del ex cónyuge gravado.

Por otra parte, se ha ido abriendo la posibilidad en la doctrina de la DG de que el derecho de uso se atribuya no al cónyuge en cuya compañía quedan los hijos, sino a estos directamente, siempre que se indiquen las circunstancias identificativas de los

hijos.⁴

El derecho de uso sólo será inscribible en el Registro si hay tracto sucesivo, poniendo así fin a las interpretaciones doctrinales -y alguna jurisprudencial- que consideraban oponible el derecho de uso atribuido judicialmente incluso aunque no perteneciera el inmueble a ninguno de los cónyuges o no hubiera un título habilitante para el disfrute.

La inscripción del derecho de uso, conlleva la necesidad de fijación de un plazo de duración.

La indeterminación de la duración de un derecho de uso impide su inscripción. Así, pactado en un convenio regulador por divorcio un derecho de uso en favor de los hijos sobre la vivienda familiar, para el caso de fallecimiento de la madre con la que conviven, y “mientras razonablemente lo necesiten en el orden económico”, señala el Centro Directivo que la indeterminación de este derecho, que no solo pone en cuestión su alcance, sino incluso su propio carácter real (más bien parece una anticipación del modo en que se prestaría un eventual derecho de alimentos respecto de los hijos), impediría su acceso al Registro.⁵

Inicialmente el centro directivo había considerado que no era imprescindible el señalamiento de un plazo para que el derecho de uso sobre la vivienda familiar pueda ser inscrito, por las siguientes razones:

a) si bien es necesario que conste en el Registro el plazo de duración de los derechos reales limitados en el tiempo, es lo cierto que el derecho de uso no tiene tal carácter real, al ser más bien un derecho de naturaleza puramente familiar para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de la vivienda (art. 96 CC);

b) aunque no se le señale un plazo de duración, el derecho de uso siempre tendrá un término máximo: la vida del cónyuge a quien se atribuye;

y c) la atribución del derecho no es irrevocable, pues, como parte de las medidas adoptadas por el juez en los casos de separación y divorcio, puede ser modificada

⁴ Véase R. 19-5-2012. Doctrina reiterada en R. 2-6-2014, R. 24-10-2014 y R. 20-10-2016, que destacan que, igualmente por exigencias del principio registral de especialidad, el derecho de uso así atribuido deberá estar claramente determinado (ver caso práctico Madrid, BCNR-66, 2019). Doctrina que igualmente sigue la sentencia 31-3-2016 JPI nº 17 de Valencia, (dictada en juicio verbal entablado directamente contra calificación registral negativa). La doctrina sobre admisibilidad de la atribución del derecho de uso a los hijos menores y la necesidad de identificar a éstos es reiterada por la R. 11-1-2018 que señala además: que la identificación de los hijos puede efectuarse mediante la aportación del Libro de Familia, y que si la inscripción de ese derecho se solicita para cuando los hijos son mayores de edad, corresponde al registrador valorar en qué medida tal circunstancia afecta a la inscribibilidad del derecho (señalando la Dirección General que si no consta que el hijo, ya mayor de edad, haya renunciado al derecho, éste ha de entenderse subsistente). La doctrina sobre admisibilidad de la atribución del derecho de uso a los hijos menores y la necesidad de identificar a éstos es reiterada por la R. 8-3-2018, la R. 30-5-2018, y R. 16-5-2019, la última de las cuales exige una clara determinación del derecho así atribuido (en el caso debatido, parecía que lo que los cónyuges habían convenido era una simple fijación de domicilio por el cónyuge bajo cuya custodia quedaban los hijos menores). La R. 2-6-2020, la R. 17-5-2021 y la R. 29-11-2021 reiteran que es necesaria la constancia de las circunstancias identificativas de los hijos menores a quienes se atribuye el derecho de uso sobre la vivienda familiar.

⁵ RDGSJFP de 1 de septiembre de 1998

cuando se alteren sustancialmente las circunstancias (art. 91 CC), con lo que el señalamiento de un plazo de duración podría inducir a confusión. (R. 20-2-2004).

Sin embargo, a la vista de la doctrina del TS sobre el particular (STS 18-5-2015 y 29-5-2015) llega la Dirección General a la conclusión de que el tratamiento de la cuestión ha de ser diferente en función de que existan o no hijos menores que queden al cuidado del cónyuge a quien se hubiera atribuido el derecho de uso: si los hay, no cabe imponer limitaciones temporales (que de todas formas resultarán de modo indirecto, una vez hayan llegado los hijos a la mayoría de edad), mientras que si no hay hijos, o éstos son mayores (pfo. tercero del art. 96 CC), y al no ser necesario atender, como interés superior al del cónyuge propietario, a la protección de hijos menores, necesariamente ha de imponerse un límite temporal al derecho de uso (esta fue la solución dada al caso resuelto). (R. 20-10-2016).

El derecho de uso, no inscrito, a favor del cónyuge no propietario decae ante la ejecución de una hipoteca preferente (aun cuando ésta hubiera sido constituida únicamente por el cónyuge propietario, en estado de soltero). Así lo entiende la Dirección General, sobre la base de la doctrina sentada por la STS 6-3-2015. Razona la Dirección General que, no estando inscrito el derecho de uso, su titular no puede ser protegido por el Registro, al haber él mismo prescindido del amparo registral.

Y es que el hecho incontestable de que el derecho de uso sea inscribible implica la aplicación al mismo de los principios reguladores del sistema hipotecario, y entre ellos el de prioridad, por lo que procede la purga del derecho de uso como consecuencia de la ejecución de una hipoteca inscrita con anterioridad. (R. 8-3-2018). Esta R. es invocada por la R. 29-11-2021 según la cual si el titular del derecho de uso, pudiendo hacerlo, no ha inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, no podrá oponerlo a un tercero que sí haya inscrito el suyo.

Hoy en día ya es consolidada la doctrinal, jurisprudencial y de la DG la necesidad de tracto sucesivo para la inscripción y de la conveniencia -incluso imperatividad si hay hijos con discapacidad- de la inscripción del derecho de uso para su oponibilidad a terceros. Así como la necesidad de fijación de plazo, salvo que los hijos sean menores de edad.

La reforma del artículo 96 C.C. por la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, ha confirmado este criterio de la DG.

Todavía queda pendiente el tema de la consideración o no como tercer poseedor del titular del derecho de uso en las ejecuciones hipotecarias. El TS no lo considera como tal, y admite la mera notificación como titular de una carga posterior, frente al criterio de la DG que considera necesario demandarle en la ejecución, equiparándolo con el tercer poseedor. Así en cuanto al grado de intervención que en el proceso de ejecución hipotecaria haya de tener el cónyuge usuario, el Centro Directivo, aplicando su propia doctrina en relación con el tercer poseedor de finca sujeta a ejecución hipotecaria, resuelve que el titular del derecho de uso ha de ser demandado en el proceso de ejecución si tal derecho de uso era conocido por el ejecutante, o si constaba inscrito en el Registro con anterioridad a la iniciación del proceso (R. 8-3-2018).

En definitiva, el derecho de uso cuando está inscrito sobre vivienda ajena perteneciente al ex cónyuge, el titular del derecho de uso debe ser equiparado al tercer poseedor pues su derecho es oponible a terceros y tiene derecho a comparecer en la subasta y pagando evitar la ejecución.

Por supuesto no es esta la solución aplicable a los derechos de uso no inscritos, que deben ser considerados como meros ocupantes (a ellos bastaría la notificación). El derecho de uso no inscrito en el Registro ese derecho de uso, no perjudica a tercero de buena fe (por imperativo de los principios generales en ese orden).

Pero tratándose de derecho inscrito el usuario debe ser protegido como tercer poseedor en caso de ejecución de hipoteca sobre el inmueble, siempre que no haya consentido en ella al constituirse la hipoteca. Por tanto, la posición del titular del derecho de uso es bien distinta según que esté inscrito que no esté inscrito en el Registro de la propiedad.

No ha sido esta la posición del TS en su sentencia de 18 de abril de 2023, según la cual basta la notificación y no la demanda al titular del derecho de uso. Según esta sentencia “el art. 685 LEC 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 éste que entendido según el art. 24 CE nos lleva a la conclusión de que la situación de litisconsorcio 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”.

Pues bien, en este caso, a la titular del uso judicialmente atribuido conforme al art. 96 del CC, con posterioridad a la formalización de la hipoteca, se le notificó la existencia del procedimiento por parte del registrador de la propiedad al amparo del art. 689.2 LEC, por lo que no ha padecido indefensión alguna. Tampoco la usuaria, según el derecho de familia, ostenta ningún título adquisitivo inscrito sobre el inmueble hipotecado, sino que, como reza el art. 96 CC, en su actual redacción, perfectamente extrapolable a su anterior contenido normativo, es la “restricción en la facultad de disposición sobre la vivienda familiar” la que “se hará constar en el Registro de la Propiedad” y no, por lo tanto, una suerte de usufructo asimilado que le atribuya la condición de parte contra la que deba dirigirse la demanda ejecutiva.

El uso de la vivienda familiar -sigue diciendo el TS- no es un derecho real ni de crédito por carecer de contenido patrimonial, sino un derecho de familia sometido a una concreta disciplina jurídica ajena a aquellos otros derechos, y condicionada a las vicisitudes por las que discurren las dinámicas relaciones familiares. Por otra parte, a más abundamiento, la (titular del derecho de uso) fue oída en el procedimiento (...)

En definitiva, el TS en relación al derecho de uso ha ido acercándose a la posición de la DG que, aun considerándolo un derecho familiar, exige la aplicación de los principios propios de los derechos reales inscritos (tracto sucesivo y fijación de plazo), pero sigue sosteniendo -en contra del criterio de la DG- que no cabe asimilar al cónyuge, titular del uso de la vivienda familiar, con la condición de tercer poseedor

contemplada en el art. 662 LEC, ni tampoco se trata de un tercer poseedor de los bienes hipotecados que hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes conforme al art. 685.1 LEC, con todos los derechos de parte, y, entre ellos, el de oponerse a la ejecución al amparo del art. 695 LEC.

La propia STC 79/2013, de 8 de abril, exige que quienes ostenten interés legítimo se les notifique la existencia del procedimiento, y tal notificación se llevó a efecto por el registrador de la propiedad, sin que dicha resolución imponga la constitución en parte necesaria del cónyuge del titular de la vivienda para preservar los derechos del art. 24 de la CE, como tampoco lo hace la LEC (art. 1)°.

Se trata por tanto de una materia en la que aún existe discrepancia entre ambas instituciones. Y en la que, o bien la DG tendrá que adaptarse cuando la doctrina del TS constituya jurisprudencia (sea por ser reiterada o dictarse por el Pleno), o bien el TS cambie finalmente de criterio aceptando la plena consideración del derecho de uso como derecho real.

CONCLUSIÓN. El Tribunal Supremo y la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública se ejercen influencia recíproca. A veces la DG ha modificado su doctrina para ajustarla a la del TS: así ocurre en relación al artículo 98 de la ley 24/2001; la retribución de los administradores ejecutivos en las sociedades de capital; la calificación registral de las cláusulas abusivas; y la eficacia en España de títulos extranjeros con equivalencia de efectos. Por el contrario, son ejemplos de supuestos en que el TS ha acomodado su jurisprudencia a la de la DG, las siguientes: las adjudicaciones derivadas de anotaciones de embargo caducadas; la naturaleza de la función registral como jurisdicción voluntaria; la calificación registral de documentos judiciales y en particular la calificación del tracto sucesivo; y la consideración del derecho de uso como derecho real, con aplicación de los principios registrales de tracto sucesivo y de determinación en cuanto al plazo. Aún están las espadas en alto en relación a la consideración o no del derecho de uso como verdadero derecho real y a su titular como tercer poseedor si lo adquiere con posterioridad a la constitución de la hipoteca.

BIBLIOGRAFÍA

BLANCO SARALEGUI, José María y BLÁZQUEZ MARTÍN, Raquel, *Jurisprudencia más reciente del Tribunal Supremo en materia de cláusulas abusivas en productos bancarios. Especial referencia a préstamos hipotecarios*, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, número 773, junio 2019, páginas 1632 a 1650.

GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier, *La doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre calificación de las cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios*, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, número 741, enero-febrero 2014, páginas 153 a 175.

MANZANO FERNÁNDEZ, Mar, *La atribución judicial del uso inscrita frente a procedimientos de ejecución sobre la vivienda habitual*, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario - Núm. 730, marzo 2012

VILLAPLANA GARCÍA, Constancio, *Fichero registral inmobiliario*, Tirant Lo Blanch,

2021.

