Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS
REGISTRALES DE CATALUÑA



Nº 225

NOVIEMBRE - DICIEMBRE **2023**

Decanato Autonómico de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de Cataluña.
Servicio de Estudios Registrales de Cataluña.

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

EDICIÓN Y MAQUETACIÓN
ELISABETH PURSALS PÉREZ
SARA CÁCERES GARCÍA

© Servicio de Estudios Registrales de Cataluña
Passeig de la Zona Franca, 109
08038 - Barcelona
ISSN 2462-3490
D.L.: B. 22.157.1993

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

Boletín

SERVICIO DE ESTUDIOS REGISTRALES DE CATALUÑA

DIRECTORA
MARÍA TENZA LLORENTE

CODIRECTOR
ANTONIO J. MUÑOZ NAVARRO

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

Núm. 225

NOVIEMBRE-DICIEMBRE 2023

ÍNDICE

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

LUZ SUNYER DE LA PUENTE

I.1. **RESOLUCIÓN JUS/3699/2023, DE 27 DE OCTUBRE, RELATIVA AL RECURSO GUBERNATIVO INTERPUESTO POR EL NOTARIO DE GIRONA JOSÉ MARÍA MATEU GARCÍA CONTRA LA CALIFICACIÓN DE LA REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD NÚM. 4 DE GIRONA QUE SUSPENDE LA INSCRIPCIÓN DE UNA ESCRITURA DE ACEPTACIÓN DE HERENCIA Y TOMA DE POSESIÓN UNILATERAL DE PRELEGADOS POR ENTENDER QUE LAS DISPOSICIONES DEL TESTAMENTO SON OPERACIONES PARTICIONALES Y NO PRELEGADOS Y QUE ES NECESARIO EL CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS HEREDEROS PARA TOMAR POSESIÓN DE LOS INMUEBLES ATRIBUIDOS EN EL TESTAMENTO. (DOGC 08/11/2023) 2**

I.1. **RESOLUCIÓ JUS/3699/2023, DE 27 D'OCTUBRE, RELATIVA AL RECURS GOVERNATIU INTERPOSAT PEL NOTARI DE GIRONA JOSÉ MARÍA MATEU GARCÍA CONTRA LA QUALIFICACIÓ DE LA REGISTRADORA DE LA PROPIETAT NÚM. 4 DE GIRONA QUE SUSPÈN LA INSCRIPCIÓ D'UNA ESCRIPTURA D'ACCEPTACIÓ D'HERÈNCIA I PRESA DE POSSESSIÓ UNILATERAL DE PRELLEGATS PER ENTENDRE QUE LES DISPOSICIONS DEL TESTAMENT SÓN OPERACIONS PARTICIONALS I NO PRELLEGATS I QUE CAL EL CONSENTIMENT DE TOTS ELS HEREUS PER PRENDRE POSSESSIÓ DELS IMMOBLES ATRIBUÏTS EN EL TESTAMENT. (DOGC 08/11/2023) 3**

I.2. **RESOLUCIÓN JUS/3991/2023, DE 10 DE NOVIEMBRE, DICTADA EN EL RECURSO GUBERNATIVO INTERPUESTO POR EL ABOGADO DE TARRAGONA J. R. F. G., EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE G. Q. N. Y A. E. F. V., CONTRA EL ACUERDO DE CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TARRAGONA NÚM. 1 QUE SUSPENDE LA INSCRIPCIÓN DE UNA ESCRITURA DE RESOLUCIÓN DE COMPRAVENTA DE ACUERDO CON LA CONDICIÓN RESOLUTORIA QUE ESTABLECE EL SUPUESTO DE IMPAGO DE IMPORTES APLAZADOS. (DOGC 01/12/2023) 5**

I.2. **RESOLUCIÓ JUS/3991/2023, DE 10 DE NOVEMBRE, DICTADA EN EL RECURS GOVERNATIU INTERPOSAT PER L'ADVOCAT DE TARRAGONA J. R. F. G., EN NOM I REPRESENTACIÓ DE G. Q. N. I A. E. F. V., CONTRA L'ACORD DE QUALIFICACIÓ DEL REGISTRADOR DE LA PROPIETAT TITULAR DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE TARRAGONA NÚM. 1 QUE SUSPÈN LA INSCRIPCIÓ D'UNA ESCRIPTURA DE RESOLUCIÓ DE COMPRAVENDA D'ACORD AMB LA CONDICIÓ RESOLUTÒRIA QUE ESTABLEIX EL SUPÒSIT D'IMPAGAMENT DE QUANTITATS**

AJORNADES. (DOGC 01/12/2023) 7

I.3. **RESOLUCIÓN JUS/4209/2023, DE 27 DE NOVIEMBRE, RELATIVA AL RECURSO GUBERNATIVO INTERPUESTO POR D. D. T. C. CONTRA LA NOTA DE CALIFICACIÓN NEGATIVA DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARCELONA NÚM. 7 SOBRE UNA ESCRITURA DE ACEPTACIÓN Y PARTICIÓN HEREDITARIA. (DOGC 20/12/2023) 8**

I.3. **RESOLUCIÓ JUS/4209/2023, DE 27 DE NOVEMBRE, RELATIVA AL RECURS GOVERNATIU INTERPOSAT PER D. D. T. C. CONTRA LA NOTA DE QUALIFICACIÓ NEGATIVA DEL REGISTRADOR DE LA PROPIETAT TITULAR DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE BARCELONA NÚM. 7 SOBRE UNA ESCRIPTURA D'ACCEPTACIÓ I PARTICIÓ D'HERÈNCIA. (DOGC 20/12/2023) 9**

I.4. **RESOLUCIÓN JUS/4208/2023, DE 12 DE DICIEMBRE, RELATIVA AL RECURSO GUBERNATIVO INTERPUESTO A EFECTOS DOCTRINALES POR EL NOTARIO DE VILA-SECA CARLOS VALVERDE GONZÁLEZ CONTRA LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REUS NÚM. 1. (DOGC 20/12/2023) 11**

I.4. **RESOLUCIÓ JUS/4208/2023, DE 12 DE DESEMBRE, RELATIVA AL RECURS GOVERNATIU INTERPOSAT A EFECTES DOCTRINALS PEL NOTARI DE VILA-SECA CARLOS VALVERDE GONZÁLEZ CONTRA LA QUALIFICACIÓ DEL REGISTRADOR DE LA PROPIETAT TITULAR DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE REUS NÚM. 1. (DOGC 20/12/2023) 12**

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

MARÍA TENZA LLORENTE

II.1. **SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA. SALA CIVIL Y PENAL. 15**

PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJA.
PH COMPLEJAS DE FACTO Y MODIFICACIÓN DE CUOTAS.

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

A. **BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ**

III.A.1. **RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023). 17**

Registro de Santa Lucía de Tirajana.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EFECTOS.

III.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023). 17

Registro de A Coruña nº 4.
COMUNIDAD DE BIENES: DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO.

III.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023). 18

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

III.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023). 19

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

III.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023). 21

Registro de Alcudia.
VIVIENDA FAMILIAR: EL ART. 1320 SE APLICA TAMBIÉN A CÓNYUGES SUJETOS A UN RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO.

III.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023). 21

Registro de Pola de Lena.
ARRENDAMIENTO: NATURALEZA.

III.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023). 22

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

III.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023). 23

Registro de Eivissa nº 4.
EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN: TRAMITACIÓN.

III.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 24

Registro de Barbate.
EXPROPIACIÓN FORZOSA: CANCELACIÓN DERECHO DE REVERSIÓN.

III.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 25

Registro de Amposta nº 1.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EFECTOS.

III.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 26

Registro de Hoyos.
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DOBLE TÍTULO TRASLATIVO.

III.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 26

Registro de Almería nº 5.
ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO.

III.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 27

Registro de Eivissa nº 4.
HERENCIA: INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN.

III.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 27

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

III.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 28

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

III.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 29

Registro de Redondela-Ponte Caldelas.
HIPOTECA: TASACIÓN DE LA FINCA HIPOTECADA.

III.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 30

Registro de Armilla.
REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: APROBACIÓN POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.

III.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 32

Registro de Baeza.
DERECHO DE USO DE LA VIVIENDAS FAMILIAR: INSCRIPCIÓN.

III.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 32

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

III.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 33

Registro de Cartagena nº 4.
RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

III.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 33

Registro de Córdoba nº 7.

INMATRICULACIÓN POR CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL ART. 206 LH: REQUISITOS.

III.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 34

Registro de Madridejos.
VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE COLINDANCIA A DOMINIO PÚBLICO.

III.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 35

Registro de Lora del Río.
BIENES GANACIALES: MUTACIÓN DEL CARÁCTER DE LOS BIENES.

III.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 36

Registro de Murcia nº 1.
HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR EXISTIENDO UN LEGATARIO CON DISCAPACIDAD.

III.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 37

Registro de Ciudad Real nº 2.
VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE COLINDANCIA A DOMINIO PÚBLICO.

III.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 39

Registro de Badajoz nº 3.
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESARIA INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL.

III.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 39

Registro de Madrid nº 38.
RECTIFICACIÓN DE CABIDA: REQUISITOS.

III.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 40

Registro de Terrassa nº 3.
SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES.

III.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2023). 42

Registro de San Juan de Aznalfarache.
LEGADO: REVOCACIÓN POR ENEAJENACIÓN DE LA COSA LEGADA.

III.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2023). 44

Registro de Torredembarra.
HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO DE UN CAUSANTE SUJETO AL DERECHO ALEMÁN.

III.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2023). 45

Registro de Murcia nº 1.
HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR EXISTIENDO UN LEGATARIO CON DISCAPACIDAD.

III.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023). 47

Registro de Palencia nº 1.
PROPIEDAD HORIZONTAL: INSCRIPCIONES A FAVOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

III.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023). 48

Registro de Salou.
ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

III.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023). 49

Registro de Vigo nº 3.
RETRACTO DE COLINDANTES: REQUISITOS.

III.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023). 50

Registro de Vitoria nº 4.
MEDIDAS DE APOYO A LA PERSONA CON DISCAPACIDAD: PREVIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL.

III.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023). 51

Registro de Guadalajara nº 1.
VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE COLINDANCIA A DOMINIO PÚBLICO.

III.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023). 52

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 4.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: REQUISITOS.

III.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 53

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

III.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 54

Registro de Valencia nº 8.
BIENES DE LA IGLESIA CATÇOLICA: ENAJENACIÓN DE FINCA POR UNA CONGREGACIÓN RELIGIOSA.

III.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE

DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 56

Registro de Cangas de Narcea-Tineo.
INMATRICULACIÓN POR SENTENCIA JUDICIAL: REQUISITOS.

III.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 56

Registro de Vitoria nº 5.
HERENCIA: DESHEREDACIÓN.

III.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 58

Registro de San Roque.
DOBLE INMATRICULACIÓN: IMPROCEDENCIA DEL EXPEDIENTE CUANDO SE TRAMITA UN PROCEDIMIENTO JUDICIAL.

III.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 59

Registro de La Pobla de Vallbona.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

III.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 61

Registro de Dos Hermanas nº 3.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: NO PUEDE USARSE SI LO QUE PROCEDE ES LA INSCRIPCIÓN DEL INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

III.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 62

Registro de Alcudia.
VIVIENDA HABITUAL FAMILIAR: APLICACIÓN DEL ART. 1320 CC A CUALQUIER RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL.

III.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 63

Registro de Utrera nº 2.
DERECHO DE SUPERFICIE: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN QUE CONSTITUYE SU OBJETO.

III.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 64

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

III.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 65

Registro de Cartagena nº 3.
OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.

III.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE

DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 65

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

III.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 66

Registro de Girona nº 4.
HERENCIA: PARTICIÓN HECHA POR EL TESTADOR.

III.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 68

Registro de Albaida.
SUSTITUCIÓN VULGAR: ACREDITACIÓN DE LA INEXISTENCIA DE SUSTITUTOS.

III.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 69

Registro de Majadahonda nº 2.
PATRIA POTESTAD: CONFLICTO DE INTERESES EN LA LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES PREVIA A LA PARTICIÓN DE HERENCIA.

III.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 70

Registro de Madrid nº 20.
PROPIEDAD HORIZONTAL: SEGREGACIÓN DE UN LOCAL COMERCIAL.

III.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 71

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

III.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 72

Registro de Santa Fe nº 2.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

III.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 72

Registro de Mallorca nº 5.
PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

III.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 73

Registro de Corcubión-Muros.
DOCUMENTOS JUDICIALES: REQUISITOS.

III.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 74

Registro de Eivissa nº 4.
HERENCIA: INSCRIPCIÓN DE UNA HERENCIA BASADA EN UN

TESTAMENTO OLÓGRAFO FRANCÉS.

III.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 76

Registro de Mérida nº 1.
DONACIÓN: DIFERENCIA ENTRE CONDICIÓN Y MODO.

III.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 78

Registro de A Coruña nº 4.
DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN SITUACIONES DE SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LÍMTE TEMPORAL.

III.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 79

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

III.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 80

Registro de Salou.
ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

III.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 81

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

III.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 81

Registro de Motilla del Palancar.
DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDIMIENTO PARA SUBSANARLA.

III.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 82

Registro de San Sebastián de La Gomera.
HERENCIA: TÍTULO INSCRIBIBLE.

III.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023). 82

Registro de Ayamonte.
ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES GANANCIALES.

III.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023). 83

Registro de Córdoba nº 2.
PARCELACIÓN URBANÍSTICA: LEGISLACIÓN ANDALUZA.

III.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023). 84

Registro de Játiva nº 1.
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

III.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023). 86

Registro de Elche nº 1.
PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE PARTICIPACIÓN INDVISA CONCURRIENDO INDICIOS DE PARCELACIÓN ILEGAL.

III.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023). 87

Registro de Lleida nº 3.
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

III.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2023). 87

Registro de Arteixo.
INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

III.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2023). 88

Registro de Barcelona nº 22.
HIPOTECA: CONTROL DE TRANSPARENCIA MATERIAL.

III.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2023). 89

Registro de Boltaña.
HERENCIA: FIDUCIA SUCESORIA EN ARAGÓN.

III.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2023). 91

Registro de Jijona.
HERENCIA: FORMALIDADES DE LEGALIZACIÓN DE DOCUMENTOS EXTRANJEROS A LA LUZ DEL REGLAMENTO (UE) 650/2012.

III.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023). 92

Registro de Zafra.
SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022 EN LOS CASOS DE DISLOUCIÓN DE CONDOMINIO.

III.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023). 93

Registro de Zaragoza nº 12.
HIPOTECA: CANCELACIÓN. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

III.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023). 94

Registro de Vila-seca.
HIPOTECA: CANCELACIÓN. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

III.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023). 95

Registro de Barcelona nº 1.
TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL: EFECTOS.

III.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023). 96

Registro de El Campello.
HERENCIA: PAGO DE LA LEGÍTIMA EN METÁLICO CONFORME AL 841 CC.

III.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023). 97

Registro de Getafe nº 2.
DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN CASOS DE SEPARACIÓ Y DIVORCIO: DURACIÓN.

III.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023). 99

Registro de Fuenlabrada nº 3.
REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

III.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023). 100

Registro de Astorga.
CONVENIO REGULADOR DE LOS EFECTOS DE LA SEPARACIÓN O DIVORCIO: ÁMBITO.

III.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023). 100

Registro de Granada nº 7.
HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN.

III.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023). 101

Registro de Nules nº 2.
REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO.

III.A.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023). 103

Registro de Valencia nº 17.
MENORES EMANCIPADOS: ACEPTACIÓN DE HERENCIA.

III.A.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023). 103

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

III.A.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023). 104

Registro de Cullera.
REFERENCIA CATASTRAL: SITUACIONES DE CONDOMINIO.

III.A.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023). 107

Registro de Barcelona nº 16.
HIPOTECA UNILATERAL: CANCELACIÓN.

III.A.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 108

Registro de Archidona.
PARCELACIÓN URBANÍSTICA: PUEDE DARSE EN UN CASO DE INMATRICULACIÓN.

III.A.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 109

Registro de Las Rozas nº 1.
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN.

III.A.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 110

Registro de Mojácar.
RECURSO GUBERNATIVO: REQUISITOS. CONCURSO DE ACREEDORES: EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL CONVENIO.

III.A.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 111

Registro de Miranda de Ebro.
OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS.

III.A.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 111

Registro de Ronda.
HIPOTECA: EXTENSIÓN OBJETIVA EN CASOS DE MODIFICACIÓN DE ENTIDADES HIPOTECARIAS.

III.A.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 113

Registro de Sepúlveda-Riaza.
REFERENCIA CATASTRAL: INCORPORACIÓN.

III.A.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 114

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

III.A.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023.

(BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 115

Registro de El Puente del Arzobispo.
VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.

III.A.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 116

Registro de Villarreal nº 3.
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: PURGA DE ARRENDAMIENTOS POSTERIORES.

III.A.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 117

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

B. PEDRO ÁVILA NAVARRO

III.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023). 118

SERVIDUMBRE: NECESARIA DETERMINACIÓN DEL TITULAR EN ESCRITURA PÚBLICA

III.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023). 119

DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD: DE FINCA GANANCIAL CON ADJUDICACIÓN PRIVATIVA
BIENES GANANCIALES: DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD DE FINCA GANANCIAL CON ADJUDICACIÓN PRIVATIVA

III.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023). 120

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH
GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

III.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023). 120

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE AQUELLOS A QUIENES EL ASIENTO CONCEDA ALGÚN DERECHO
SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO: EL BIEN NO SE INTEGRA EN LA HERENCIA DEL FIDUCIARIO

III.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023). 121

VIVIENDA FAMILIAR: DEBE HACERSE DECLARACIÓN SOBRE ELLA POR EL EXTRANJERO QUE VENDE UNA VIVIENDA
EXTRANJEROS: ESTÁN SUJETOS A LAS RESTRICCIONES SOBRE VIVIENDA FAMILIAR DEL ART. 1320 C.C.

III.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023). 121

ARRENDAMIENTO: POR MÁS DE 6 AÑOS ES ACTO DE DISPOSICIÓN QUE DEBE SER CONSENTIDO POR LOS DOS CÓNYUGES EN GANANCIALES
BIENES GANANCIALES: EL ARRENDAMIENTO POR MÁS DE 6 AÑOS ES ACTO DE DISPOSICIÓN QUE DEBE SER CONSENTIDO POR LOS DOS CÓNYUGES

III.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023). 122

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

III.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023). 123

GEORREFERENCIACIÓN: NO ES NECESARIA LA DE FINCAS QUE DESAPARECEN POR AGRUPACIÓN

III.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 124

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: SU CANCELACIÓN EXIGE CONSENTIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN CONCEDENTE

III.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 124

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DEL ARRENDAMIENTO TRAS LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE LA FINCA

III.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 125

INMATRICULACIÓN: EN EL SISTEMA DE DOBLE TÍTULO DEL ART. 205 LH EL TÍTULO PREVIO HA DE SER TRASLATIVO

III.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 125

ARRENDAMIENTO RÚSTICO: LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DEBE NOTIFICARSE AL ARRENDATARIO A EFECTOS DE RETRACTO

III.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 126

HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LEGITIMARIOS DE DERECHO COMÚN
HERENCIA: PREVALENCIA DE LA VECINDAD CIVIL MANIFESTADA EN EL TESTAMENTO
VECINDAD CIVIL: PREVALENCIA DE LA MANIFESTADA EN EL TESTAMENTO

III.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 126

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

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

III.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 127

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH
GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

III.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 127

HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: NECESIDAD DEL CERTIFICADO DE TASACIÓN PARA EJECUTAR POR LOS PROCEDIMIENTOS ESPECIALES
HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: TASACIÓN HOMOLOGADA O NO SEGÚN EL ACREEDOR HIPOTECARIO
HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: INSCRIPCIÓN PARCIAL SIN EJECUCIÓN POR LOS PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

III.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 128

URBANISMO: PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y SILENCIO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL SOBRE SU APROBACIÓN

III.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 129

SEPARACIÓN Y DIVORCIO: DUDAS SOBRE ATRIBUCIÓN DE USO O DE PROPIEDAD EN LA VIVIENDA FAMILIAR
VIVIENDA FAMILIAR: DUDAS SOBRE ATRIBUCIÓN DE USO O DE PROPIEDAD

III.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 129

INMATRICULACIÓN: DE UNA CUOTA CON CERTIFICADO CATASTRAL INCOMPATIBLE CON LA YA INMATRICULADA

III.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 130

REFERENCIA CATASTRAL: LA RECTIFICACIÓN POR LA INSCRITA EN OTRA FINCA REQUIERE CONSENTIMIENTO DEL TITULAR DE ESTA

III.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 130

INMATRICULACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA

III.B.22. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 05 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 131

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

III.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE

DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 131

BIENES GANANCIALES: CARÁCTER DEL BIEN ADQUIRIDO EN PARTE POR PERMUTA Y EN PARTE POR ASUNCIÓN DE DEUDA
PERMUTA: CARÁCTER PRIVATIVO DEL BIEN ADQUIRIDO EN PARTE POR PERMUTA Y EN PARTE POR ASUNCIÓN DE DEUDA

III.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 132

HERENCIA: NECESARIA NOTIFICACIÓN POR EL CONTADOR PARTIDOR AL REPRESENTANTE DEL INCAPAZ
MENORES E INCAPACITADOS: NECESARIA NOTIFICACIÓN DE LA HERENCIA POR EL CONTADOR PARTIDOR AL REPRESENTANTE DEL INCAPAZ
HERENCIA: INSCRIPCIÓN BAJO CONDICIÓN SUSPENSIVA DE LA HECHA POR EL CONTADOR PARTIDOR

III.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 132

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: DEBE HACERSE POR TODOS LOS TITULARES DE LA FINCA MATRIZ

III.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 133

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH NO ES ADECUADO PARA RECTIFICAR UNA SEGREGACIÓN

III.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 133

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA PARA DONACIÓN DE ACTIVOS ESENCIALES

III.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2023). 134

HERENCIA: LEGADOS: REVOCACIÓN DEL LEGADO POR ENAJENACIÓN DE LA FINCA LEGADA
HERENCIA: LEGADOS: SOLO AL HEREDERO CORRESPONDE LA ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO DEL CAUSANTE

III.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2023). 135

HERENCIA: VOLUNTARIEDAD DEL CERTIFICADO SUCESORIO EUROPEO
EXTRANJEROS: VOLUNTARIEDAD DEL CERTIFICADO SUCESORIO EUROPEO
COMPRAVENTA: NECESIDAD DE DECLARACIÓN SOBRE DEUDAS DE LA COMUNIDAD EN PROPIEDAD HORIZONTAL
COMPRAVENTA: NECESIDAD DE LA CÉDULA DE HABITABILIDAD

III.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2023). 135

HERENCIA: NECESARIA NOTIFICACIÓN POR EL CONTADOR PARTIDOR AL REPRESENTANTE DEL INCAPAZ

MENORES E INCAPACITADOS: NECESARIA NOTIFICACIÓN DE LA HERENCIA POR EL CONTADOR PARTIDOR AL REPRESENTANTE DEL INCAPAZ
HERENCIA: INSCRIPCIÓN BAJO CONDICIÓN SUSPENSIVA DE LA HECHA POR EL CONTADOR PARTIDOR

III.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023). 136

PROPIEDAD HORIZONTAL: COMPRAVENTA POR LA COMUNIDAD DE PARTE DE UN ELEMENTO PRIVATIVO

III.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023). 136

ARRENDAMIENTO URBANO: NO ES NECESARIO ACREDITAR LA RENUNCIA AL DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN

III.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023). 137

TANTEO Y RETRACTO: RETRACTO DE COLINDANTES EN LA ADJUDICACIÓN EN APREMIO FISCAL
COMPRAVENTA: IMPROCEDENCIA DEL RETRACTO DE COLINDANTES EN FINCAS URBANAS

III.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023). 138

MENORES E INCAPACITADOS: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL DE LAS MEDIDAS DE APOYO

III.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023). 138

VÍAS PECUARIAS: LA NOTA MARGINAL REQUIERE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE

III.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023). 139

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE TOMARSE SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO
PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: HA DE CONSTAR UNA DESCRIPCIÓN IDENTIFICABLE EN EL REGISTRO

III.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 139

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

III.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 139

REPRESENTACIÓN: EL JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL INCLUYE LOS ESTATUTOS O REGLAS DE UNA CONGREGACIÓN RELIGIOSA
DERECHO CANÓNICO: REPRESENTACIÓN DE UNA SOCIEDAD DE VIDA APOSTÓLICA DE DERECHO PONTIFICIO

III.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 140

INMATRICULACIÓN: ES NECESARIA LA NOTIFICACIÓN EN EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL A LOS COLINDANTES

III.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 140

HERENCIA: SUFICIENCIA DE LA EXPRESIÓN DEL MOTIVO DE LA DESHEREDACIÓN
HERENCIA: NECESIDAD DE INTERVENCIÓN DE LOS DESCENDIENTES DEL DESHEREDADO

III.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 141

DOBLE INMATRICULACIÓN: NO PROCEDE EL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH SI ESTÁ PENDIENTE JUICIO DECLARATIVO

III.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 141

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

III.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 142

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

III.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 142

VIVIENDA FAMILIAR: DEBE HACERSE DECLARACIÓN SOBRE ELLA POR EL EXTRANJERO QUE VENDE UNA VIVIENDA
EXTRANJEROS: ESTÁN SUJETOS A LAS RESTRICCIONES SOBRE VIVIENDA FAMILIAR DEL ART. 1320 C.C.

III.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 142

DERECHO DE SUPERFICIE: ES NECESARIA LA PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA OBRA SOBRE LA QUE SE CONSTITUYE

III.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 143

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

III.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE

DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 143

OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN «POR ANTIGÜEDAD» REQUIERE QUE LA OBRA ESTÉ TERMINADA

III.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 144

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS JUSTIFICADAS DEL REGISTRADOR EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

III.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 144

HERENCIA: LA PARTICIÓN HECHA POR EL TESTADOR CONFIERE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES

III.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 144

HERENCIA: SUSTITUCIÓN VULGAR: DEBE BASTAR LA MANIFESTACIÓN DE QUE NO HAY DESCENDIENTES DEL INSTITUIDO

III.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 145

HERENCIA: CONFLICTO DE INTERESES DE LA VIUDA QUE REPRESENTA TAMBIÉN A SUS HIJOS
MENORES E INCAPACITADOS: CONFLICTO DE INTERESES DE LA VIUDA QUE REPRESENTA TAMBIÉN A SUS HIJOS EN LA HERENCIA

III.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 145

PROPIEDAD HORIZONTAL: SEGREGACIÓN DE LOCAL QUE IMPLICA NUEVA PUERTA DE ACCESO

III.B.53. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 146

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS DEL REGISTRADOR EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

III.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 147

HERENCIA: ADJUDICADA UNA FINCA, NO PUEDE HACERSE NUEVA PARTICIÓN EN FORMA DISTINTA
COMUNIDAD: DEBE CONSTAR LA CUOTA DE CADA CONDUEÑO
TITULAR REGISTRAL: NECESIDAD DE CONSTANCIA DE LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES

III.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 148

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

III.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2023.

(BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 148

HIPOTECA: EJECUCIÓN: ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR EN MENOS DEL 50 % DEL VALOR DE TASACIÓN
CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN POR EL REGISTRADOR DEL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR EN PROCEDIMIENTO EJECUTIVO

III.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 148

DONACIÓN: REVERSIÓN POR INCUMPLIMIENTO CONSENTIDA POR LA DONATARIA

III.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 149

SEPARACIÓN Y DIVORCIO: NO PUEDE ATRIBUIRSE POR TIEMPO INDEFINIDO EL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR SI NO HAY HIJOS MENORES
VIVIENDA FAMILIAR: NO PUEDE ATRIBUIRSE POR TIEMPO INDEFINIDO SI NO HAY HIJOS MENORES

III.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 149

ARRENDAMIENTO URBANO: NO ES NECESARIO ACREDITAR LA RENUNCIA AL DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN

III.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 149

DOBLE INMATRICULACIÓN: NO PUEDE APRECIARSE ENTRE DOS FINCAS COORDINADAS CON EL CATASTRO

III.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 150

HERENCIA: COBRO DE LA LEGÍTIMA POR TRANSACCIÓN JUDICIAL

III.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023). 150

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PROCEDE SOBRE FINCA GANANCIAL EN PROCEDIMIENTO DE DIVORCIO
SEPARACIÓN Y DIVORCIO: PROCEDE EL EMBARGO DE FINCA GANANCIAL DECRETADO EN EL PROCEDIMIENTO

III.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023). 151

URBANISMO: VENTA DE PARTES INDIVISAS QUE EVIDENCIA PARCELACIÓN URBANÍSTICA

III.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023). 151

REPRESENTACIÓN: PODER PARA SUBSANAR LOS POSIBLES DEFECTOS DE UNA ESCRITURA

III.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023). 152

URBANISMO: VENTA DE PARTES INDIVISAS QUE EVIDENCIA PARCELACIÓN URBANÍSTICA

III.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023). 152

REPRESENTACIÓN: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA CONGRUENTE CON «LA ESCRITURA AL PRINCIPIO CALIFICADA»

III.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2023). 153

INMATRICULACIÓN: DENEGACIÓN POR INVASIÓN DE DOMINIO PÚBLICO

III.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2023). 153

INMATRICULACIÓN: ACREDITACIÓN DEL TÍTULO PREVIO POR ACTA DE NOTORIEDAD

III.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2023). 154

HIPOTECA: DEBER CONSTAR LA RECEPCIÓN DE LA ENTREGA Y ASESORAMIENTO PREVIOS

III.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2023). 154

HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA: LA PREVISTA SI EL FIDEICOMISARIO NO DISPONE DE LOS BIENES, EN ARAGÓN

III.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2023). 154

HERENCIA: NO SE EXIGE LEGALIZACIÓN PARA DOCUMENTOS DE OTROS ESTADOS MIEMBROS DE LA UE
EXTRANJEROS: NO SE EXIGE LEGALIZACIÓN PARA DOCUMENTOS SUCESORIOS DE OTROS ESTADOS MIEMBROS DE LA UE

III.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023). 155

COMUNIDAD: LA OBLIGACIÓN DE DECLARAR SUELOS CONTAMINADOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LA DISOLUCIÓN
SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LA DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD

III.B.73. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023). 155

HIPOTECA: CANCELACIÓN: REQUIERE ESCRITURA PÚBLICA OTORGADA POR EL ACREEDOR HIPOTECARIO
DERECHO NOTARIAL: EL NOTARIO NO PUEDE PRESTAR POR SÍ UN CONSENTIMIENTO A RESERVA DE RATIFICACIÓN
REPRESENTACIÓN: ES INCONGRUENTE LA REFERENCIA A

«ESCRITURA DE HIPOTECA» CUANDO ES DE CANCELACIÓN

III.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023). 156

TRANSACCIÓN: SU EJECUCIÓN DEBE ATENERSE A LO PACTADO SALVO ACUERDO UNÁNIME
TRANSACCIÓN: DEBE PRESENTARSE LA ESCRITURA DE TRANSACCIÓN PARA CALIFICAR LA DE SU EJECUCIÓN

III.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023). 157

HERENCIA: NO ES NECESARIA AUTORIZACIÓN JUDICIAL O NOTARIAL SI EL CONTADOR PAGA LA LEGÍTIMA CON DINERO HEREDITARIO

III.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023). 157

SEPARACIÓN Y DIVORCIO: NO PUEDE ATRIBUIRSE POR TIEMPO INDEFINIDO EL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR SI NO HAY HIJOS MENORES
VIVIENDA FAMILIAR: NO PUEDE ATRIBUIRSE POR TIEMPO INDEFINIDO SI NO HAY HIJOS MENORES

III.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023). 158

REPRESENTACIÓN: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA CONGRUENTE CON «LA PRESENTE ESCRITURA DE COMPRAVENTA».

III.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023). 158

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

III.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023). 159

HERENCIA: ADJUDICACIÓN POR SUSTITUCIÓN VULGAR Y DERECHO DE TRANSMISIÓN

III.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023). 159

IMPUESTOS: LA OFICINA LIQUIDADORA DEL IMPUESTO DE SUCESIONES ES COMPETENTE PARA ACTOS SUJETOS A TRANSMISIONES PATRIMONIALES

III.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023). 160

MENORES E INCAPACITADOS: EL EMANCIPADO PUEDE ACEPTAR UNA HERENCIA SIN BENEFICIO DE INVENTARIO

III.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE DICIEMBRE DE 2023.

(BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023). 160

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

III.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023). 160

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS COPROPIETARIOS
URBANISMO: PARCELACIÓN DEDUCIDA DE LA IDENTIFICACIÓN DE UNA PARTE INDIVISA

III.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023). 160

HIPOTECA: HIPOTECA UNILATERAL: LA CANCELACIÓN UNILATERAL EXIGE REQUERIMIENTO LEGAL ESPECÍFICO
HIPOTECA: HIPOTECA UNILATERAL: LA CANCELACIÓN UNILATERAL EXIGE FORMA NOTARIAL O JUDICIAL

III.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 161

URBANISMO: PARCELACIÓN DEDUCIDA DE LA PROCEDENCIA CATASTRAL DE LA FINCA

III.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 161

HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO PROCEDE LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS CUANDO SE HA EXPEDIDO OTRA ANTERIOR

III.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 162

CALIFICACIÓN REGISTRAL: HA DE SER GLOBAL Y UNITARIA SIN QUE EL INFORME PUEDA AÑADIR DEFECTOS

III.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 162

OBRA NUEVA: DECLARACIÓN POR ANTIGÜEDAD SIN PRESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD

III.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 162

HIPOTECA: MODIFICACIÓN: LA MODIFICACIÓN HIPOTECARIA DE LAS FINCAS HIPOTECADAS NO REQUIERE CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR

III.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 163

REFERENCIA CATASTRAL: NECESARIA COINCIDENCIA DE LA REALIDAD FÍSICA CON EL CATASTRO

III.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023.

(BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 163

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

III.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 164

VÍAS PECUARIAS: LA NOTA MARGINAL REQUIERE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE

III.B.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 164

ARRENDAMIENTO: PURGA DEL ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA POR LA EJECUCIÓN DE HIPOTECA ANTERIOR
HIPOTECA: PURGA DEL ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA POR LA EJECUCIÓN DE HIPOTECA ANTERIOR

III.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 165

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

IV. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL

PEDRO ÁVILA NAVARRO

IV.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023). 167

SOCIEDAD LIMITADA: AUDITORÍA: NO PUEDE INSCRIBIRSE CON EL REGISTRO CERRADO POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS
REGISTRO MERCANTIL: CIERRE: EL DE FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE UN AUDITOR

IV.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023). 167

SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: EL ACTA DEL ACUERDO DEBE IDENTIFICAR A LOS SOCIOS
SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: LA CERTIFICACIÓN DEL ACTA DEBE INDICAR LA FECHA Y MODO DE APROBACIÓN

IV.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 167

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA CONVOCATORIA POR EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA SOLO PROCEDE EN LOS CASOS LEGALMENTE PREVISTOS

IV.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 168

SOCIEDAD ANÓNIMA: CUENTAS: DEPÓSITO CON «OPINIÓN DENEGADA» DEL AUDITOR

IV.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 168

SOCIEDAD ANÓNIMA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: RESTRICCIONES DE LA FACULTAD CALIFICADORA SOBRE EL BALANCE DE LIQUIDACIÓN

IV.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 169

SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: CERTIFICACIÓN NEGATIVA DE DENOMINACIÓN CON UN SOLO APELLIDO DEL SOLICITANTE
SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: OBJETO SOCIAL DEFINIDO POR EL NÚMERO DE CNAE

IV.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023). 170

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

IV.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2023). 170

SOCIEDAD LIMITADA: AUMENTO DE CAPITAL: LA RECTIFICACIÓN QUE IMPLICA REDUCCIÓN REQUIERE ACUERDO DE LA JUNTA GENERAL

IV.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2023). 171

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO COINCIDEN CON LA SITUACIÓN INSCRITA

IV.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023). 171

CALIFICACIÓN REGISTRAL: CONTENIDO DE LA NOTA DE CALIFICACIÓN EN CUANTO A MOTIVACIÓN SUFICIENTE
SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: CONVOCATORIA POR ADMINISTRADOR CADUCADO
REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS IMPIDE INSCRIBIR EL NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORES

IV.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 172

SOCIEDAD LIMITADA: DENOMINACIÓN: IDENTIDAD DE LA DENOMINACIÓN ELEGIDA CON OTRA PREEXISTENTE

IV.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 172

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDADORES
SOCIEDAD ANÓNIMA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: EL CIERRE DEL

REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDADORES

IV.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 173

SOCIEDAD LIMITADA: TRASLADO DE DOMICILIO: EXPEDIDA LA CERTIFICACIÓN PARA EL TRASLADO, YA NO PUEDEN DEPOSITARSE CUENTAS EN EL REGISTRO DE ORIGEN
SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: EXPEDIDA LA CERTIFICACIÓN PARA EL TRASLADO, YA NO PUEDEN DEPOSITARSE CUENTAS EN EL REGISTRO DE ORIGEN

IV.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023). 173

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: EL DEPÓSITO REQUIERE EL MODELO DE DECLARACIÓN VIGENTE EN EL MOMENTO DE LA SOLICITUD DE DEPÓSITO
SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NECESIDAD DE CUMPLIMENTAR LA DECLARACIÓN DE TITULARIDAD REAL

IV.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023). 174

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: NO HAY CUASI-IDENTIDAD ENTRE «HULIS 33, S.L.» Y OTRAS INCLUIDAS EN LA SECCIÓN DE DENOMINACIONES

IV.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023). 174

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: EL REQUERIMIENTO DE ACTA NOTARIAL PUEDE HACERSE EN CUALQUIER FORMA
SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA ANOTACIÓN DE REQUERIMIENTO DE ACTA NOTARIAL REQUIERE ACTA NOTARIAL
ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO SE EXTINGUE POR LA RETIRADA DEL DOCUMENTO SINO POR EL DESISTIMIENTO

IV.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023). 175

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA AUSENCIA DE LOS ADMINISTRADORES NO ES SIEMPRE CAUSA DE NULIDAD DE LA JUNTA

IV.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2023). 175

SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: POR ADQUISICIÓN DE ACIONES PROPIAS, RESERVA POR EL VALOR NOMINAL

IV.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2023). 175

AGRUPACIÓN DE INTERÉS ECONÓMICO: CUENTAS: CASOS DE PRESENTACIÓN DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA Y SU VERIFICACIÓN

IV.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023). 175

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA AUSENCIA DE LOS ADMINISTRADORES NO ES SIEMPRE CAUSA DE NULIDAD DE LA JUNTA

IV.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023). 176

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS IMPIDE DEPOSITAR LAS DE EJERCICIOS SIGUIENTES

IV.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023). 176

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDE REVOCARSE A LOS AUDITORES NOMBRADOS SI ESO IMPIDE LA PETICIÓN DE LA MINORÍA

IV.23. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 04 Y 05 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023). 176

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

IV.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 177

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: NECESARIA ACTUACIÓN CONJUNTA DE TODOS LOS ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS

IV.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 177

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS IMPIDE DEPOSITAR LAS DE EJERCICIOS SIGUIENTES

IV.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023). 177

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: CUASI-IDENTIDAD ENTRE «BOLZONI, SL» Y OTRAS INCLUIDAS EN LA SECCIÓN DE DENOMINACIONES

V. ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

MARÍA ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

AL NO HABERSE CONSTITUIDO EL GOBIERNO NI LAS CÁMARAS TENER ACTIVIDAD PARLAMENTARIA SÓLO SE TOMAN ACUERDOS POR EL GOBIERNO EN CONSEJO DE MINISTROS QUE PUEDE SER INTERESANTE DE CONOCER 180

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA. XV LEGISLATURA..... 184

VI. SEMINARIOS DE CATALUÑA

MARÍA TENZA LLORENTE

VI.1. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2023 211

1.- NIES EN ADJUDICACIONES JUDICIALES
2.- INMATRICULACIÓN 203 LH. AMPLIACIONES DE OBRA NUEVA
3.- CAPACIDAD: ADAPTACIÓN A LA LEY 8/2021, de 2 de junio
4.- PH: SERVIDUMBRE DE USO
5.- PH: CONFIGURACIÓN DE LOS GARAJES

VI.2. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO 28 DE NOVIEMBRE DE 2023 212

1.- MEDIDAS DE APOYO. REGISTRO CIVIL. VENTA Y DISOLCUIÓN DE CONDOMINIO
2.- DERECHOS DE REVERSIÓN: TRANSMISIÓN
3.- CÉDULA DE HABITABILIDAD
4.- PROPIEDADES HORIZONTALES POR ANTIGÜEDAD
5.- BASES GRÁFICAS: VARIAS CUESTIONES. 199 LH
6.- USUFRUCTO A FAVOR DE CÓNYUGES

VI.3. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO 19 DE DICIEMBRE DE 2023 215

1.- ALCANCE DEL ARTÍCULO 153 DEL REGLAEMNTO NOTARIAL
2.- HERENCIA ABINTESTATO: DISCORDANCIAS
3.- GEORREFERENCIACIÓN Y DESPLAZAMIENTOS

VI.1. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 14 DE NOVEMBRE DE 2023 217

1.- NIES EN ADJUDICACIONS JUDICIALS
2.- IMMATRICULACIÓ 203 LH. AMPLIACIONS D'OBRA NOVA
3.- CAPACITAT: ADAPTACIÓ A LA LLEI 8/2021, de 2 de juny
4.- PH: SERVITUD D'ÚS
5.- PH: CONFIGURACIÓ DELS GARATGES

VI.2. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI 28 DE NOVEMBRE DE 2023 218

1.- MESURES DE SUPORT. REGISTRE CIVIL. VENDA I DISOLCUIÓ DE CONDOMINI
2.- DRETS DE REVERSIÓ: TRANSMISSIÓ
3.- CÈDULA D'HABITABILITAT
4.- PROPIETATS HORITZONTALS PER ANTIGUITAT
5.- BASES GRÀFIQUES: DIVERSES QÜESTIONS. 199 LH
6.- USDEFRUIT A FAVOR DE CÒNJUGES

VI.3. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI 19 DE DESEMBRE DE 2023 221

1.- ABAST DE L'ARTICLE 153 DEL REGLAEMNTO NOTARIAL
2.- HERÈNCIA ABINTESTAT: DISCORDANCES

3.- GEOREFERENCIACIÓ I DESPLAÇAMENTS

VII. NOVEDADES LEGISLATIVAS

VII.1. DECRETO LEY 3/2023, DE 7 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO. (DOGC 08/11/2023) 224

VII.1. DECRET LLEI 3/2023, DE 7 DE NOVEMBRE, DE MESURES URGENTS SOBRE EL RÈGIM URBANÍSTIC DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC. (DOGC 08/11/2023) 224

VII.1. DECRETO-LEY 3/2023, DE 7 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO. (BOE 05/01/2024) 224

VII.2. RESOLUCIÓN DE 24 DE OCTUBRE DE 2023, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA, POR LA QUE SE CONVOCA CONCURSO ORDINARIO N.º 317 PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES. (BOE 06/11/2023) 224

VII.3. RESOLUCIÓN DE 24 DE OCTUBRE DE 2023, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN, DEL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA, DERECHOS Y MEMORIA, POR LA QUE SE CONVOCA EL CONCURSO ORDINARIO N.º 317 PARA PROVEER REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES. (BOE 06/11/2023) 224

VII.4. RESOLUCIÓN JUS/3626/2023, DE 24 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE CONVOCA EL CONCURSO ORDINARIO NÚM. 317 PARA PROVEER REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES VACANTES. (DOGC 06/11/2023) 224

VII.4. RESOLUCIÓ JUS/3626/2023, DE 24 D'OCTUBRE, PER LA QUAL ES CONVOCA EL CONCURS ORDINARI NÚM. 317 PER PROVEIR REGISTRES DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES VACANTS. (DOGC 06/11/2023) 224

VII.5. RESOLUCIÓN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2023, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO ORDINARIO NÚMERO 317 PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES VACANTES, CONVOCADO POR RESOLUCIÓN DE 24 DE OCTUBRE DE 2023, Y SE DISPONE SU COMUNICACIÓN A LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA QUE SE PROCEDA A LOS NOMBRAMIENTOS. (BOE 11/12/2023) ... 224

VII.6. RESOLUCIÓN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2023, DE LA

DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA, DERECHOS Y MEMORIA, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES NÚM. 317, CONVOCADO POR RESOLUCIÓN JUS/3626/2023, DE 24 DE OCTUBRE. (BOE 11/12/2023) 224

VII.7. RESOLUCIÓN JUS/4107/2023, DE 28 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES NÚM. 317 CONVOCADO POR LA RESOLUCIÓN JUS/3626/2023, DE 24 DE OCTUBRE. (DOGC 11/12/2023) 225

VII.7. RESOLUCIÓ JUS/4107/2023, DE 28 DE NOVEMBRE, PER LA QUAL ES REISOL EL CONCURS PER A LA PROVISIÓ DE REGISTRES DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES NÚM. 317 CONVOCAT PER LA RESOLUCIÓ JUS/3626/2023, DE 24 D'OCTUBRE. (DOGC 11/12/2023) 225

VII.8. RESOLUCIÓN 897/XIV DEL PARLAMENT DE CATALUNYA, DE CONVALIDACIÓN DEL DECRETO LEY 3/2023, DE MEDIDAS URGENTES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO. (DOGC 22/12/2023) 225

VII.8. RESOLUCIÓ 897/XIV DEL PARLAMENT DE CATALUNYA, DE VALIDACIÓ DEL DECRET LLEI 3/2023, DE MESURES URGENTS SOBRE EL RÈGIM URBANÍSTIC DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC. (DOGC 22/12/2023) 225

VII.9. RESOLUCIÓN JUS/4325/2023, DE 13 DE DICIEMBRE, DE NOMBRAMIENTO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES. (DOGC 28/12/2023) 225

VII.9. RESOLUCIÓ JUS/4325/2023, DE 13 DE DESEMBRE, DE NOMENAMENT DE REGISTRADORS DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES. (DOGC 28/12/2023) 225

I.

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

Luz Sunyer de la Puente

I.1. RESOLUCIÓN JUS/3699/2023, DE 27 DE OCTUBRE, RELATIVA AL RECURSO GUBERNATIVO INTERPUESTO POR EL NOTARIO DE GIRONA JOSÉ MARÍA MATEU GARCÍA CONTRA LA CALIFICACIÓN DE LA REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD NÚM. 4 DE GIRONA QUE SUSPENDE LA INSCRIPCIÓN DE UNA ESCRITURA DE ACEPTACIÓN DE HERENCIA Y TOMA DE POSESIÓN UNILATERAL DE PRELEGADOS POR ENTENDER QUE LAS DISPOSICIONES DEL TESTAMENTO SON OPERACIONES PARTICIONALES Y NO PRELEGADOS Y QUE ES NECESARIO EL CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS HEREDEROS PARA TOMAR POSESIÓN DE LOS INMUEBLES ATRIBUIDOS EN EL TESTAMENTO. (DOGC 08/11/2023)

Este recurso planteado como consecuencia de la distinta interpretación entre notario y registrador de unas operaciones particionales resuelve tres cuestiones principalmente.

1.- DERECHO APLICABLE Y, POR ENDE, EL ÓRGANO COMPETENTE PARA RESOLVER

Comienza la DGDEJM señalando que, a priori, la interpretación de un testamento otorgado en Cataluña por persona sujeta al derecho civil catalán y que regula una sucesión regida por el derecho catalán no tiene punto de conexión alguno con otra legislación.

De acuerdo con **el art. 1 Ley 5/2009 28 de abril** de recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que se tengan que inscribir en un registro de la propiedad de lo mercantil o de los bienes muebles en Cataluña establece "La presente ley regula el régimen de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o de sus cláusulas concretas que deben inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña, siempre y cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, **de forma exclusiva o junto con otros motivos,** en normas del derecho catalán o en su infracción "

Conforme los **arts. 95, 129, 147 del Estatuto de autonomía de Cataluña**, reformado Ley orgánica 6/2006 19 julio, la Generalitat de Cataluña tiene competencia exclusiva en materia de derecho civil (salvo en las materias recogidas en el art. 149.1-8 CE) y, por consiguiente, debe contar con los mecanismos adecuados para controlar la correcta aplicación de ese derecho por todos los operadores jurídicos, incluyendo notarios y registradores.

Así lo informa también el TC (auto 2 octubre 2012) al considerar que, habiendo resuelto cuestión regulada en derecho catalán, el hecho de que juntamente con el derecho catalán se invoquen otras normas de carácter estatal no es óbice para restar la competencia de los órganos catalanes.

2.- LEY APLICABLE Y LA INTERPRETACIÓN DE LOS TESTAMENTOS

Una vez concretada la legislación aplicable, esto es, la catalana, el Centro Directivo trata de resolver la ley aplicable a los testamentos otorgados antes del 1 de

enero 2009 pero que regulan sucesiones abiertas con posterioridad.

Esto es, en el caso examinado la causante había otorgado testamento en fecha 29 julio 1983 y por tanto bajo la vigencia de la Compilación de Derecho civil de Cataluña de 1960. Si bien su muerte se produce el 27 de septiembre 2009, esto es, ya entrada en vigor el CCC. 10 ju

Las **DT 1 y 2 L10/2008 10 julio** la sucesión se rige por las disposiciones establecidas en el Libro IV con el matiz de que, en cuanto a la interpretación para las sucesiones abiertas a partir de la entrada en vigor de la misma que traigan su origen en actor otorgados antes "se aplican las normas meramente interpretativas de la voluntad del causante que establecía la legislación derogada".

Ello supone que, dada la finalidad de regular de manera global, autónoma y completa el Derecho catalán que inspira la legislación autonómica, lejos de acudir al Código civil español, y, más concretamente a la norma del artículo 675 cc, se aplican las normas catalanas derogadas, para dar respuesta a las dudas interpretativas que pudieran surgir a raíz de expresiones contenidas en testamentos anteriores al Libro IV. Así la aplicación supletoria del cc, en concreto del art. 675 del mismo, se tiene que realizar a través del principio inspirador que preside toda la legislación catalana; esto es, teniendo en cuenta la tradición jurídica catalana. Así se recogía en los arts. 1.1 y 1.2 del CDCC, pasó al art. 110 CS y hoy día inspira el art. 421.6 CCC.

3.- QUÉ NOTIFICACIONES HAY QUE PRACTICAR DE LAS CALIFICACONES

Finalmente resalta el centro directivo la norma contenida en el art. 40.2 de la L39/2015 de 1 octubre de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas relativo a que la notificación de la calificación debe contener necesariamente " la expresión de los recursos que sean procedentes en vía administrativa y judicial, el órgano delante del cual se tengan que presentar y el plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercer, si procede, cualquier otro que estimen procedentes". La omisión de esta información se considera una infracción grave.

De acuerdo con el art. 3 Ley 5/2009 28 abril, en el plazo de cinco días desde la entrada del recurso en el registro de la propiedad, el registrador dará traslado del mismo al notario que haya autorizado el titulo si no es el recurrente y a los titulares de derechos reales presentados, inscritos o anotados que pudieran resultar perjudicados por la resolución.

Precisa la DG que el cómputo de los plazos que en esta ley se establecen se contaran desde la entrada en los respectivos registros; entenderlo de otra manera convertirían al registrador de la propiedad en árbitro del tiempo atribuido al centro directivo para resolver el recurso.

I.1. RESOLUCIÓ JUS/3699/2023, DE 27 D'OCTUBRE, RELATIVA AL RECURS GOVERNATIU INTERPOSAT PEL NOTARI DE GIRONA JOSÉ MARÍA MATEU GARCÍA CONTRA LA QUALIFICACIÓ DE LA REGISTRADORA DE LA PROPIETAT NÚM. 4 DE GIRONA QUE SUSPÈN LA INSCRIPCIÓ D'UNA ESCRIP-

TURA D'ACCEPTACIÓ D'HERÈNCIA I PRESA DE POSSESSIÓ UNILATERAL DE PRELLEGATS PER ENTENDRE QUE LES DISPOSICIONS DEL TESTAMENT SÓN OPERACIONS PARTICIONALS I NO PRELLEGATS I QUE CAL EL CONSENTIMENT DE TOTS ELS HEREUS PER PRENDRE POSSESSIÓ DELS IMMOBLES ATRIBUÏTS EN EL TESTAMENT. (DOGC 08/11/2023)

Aquest recurs plantejat com a conseqüència de la interpretació diferent entre notari i registrador d'unes operacions particionals resol principalment tres qüestions.

1.- DRET APLICABLE I, PER TANT, L'ÒRGAN COMPETENT PER PODER RESOLDRE

La DGDEJM comença assenyalant que, a priori, la interpretació d'un testament atorgat a Catalunya per persona subjecta al dret civil català i que regula una successió regida pel dret català no té cap punt de connexió amb una altra legislació.

D'acord amb l'art 1 Llei 5/2009 28 d'abril de recursos contra la qualificació negativa dels títols o les clàusules concretes en matèria de dret català que s'hagin d'inscriure en un registre de la propietat mercantil o de béns mobles a Catalunya estableix "Aquesta llei regula el règim dels recursos contra la qualificació negativa dels títols o de les seves clàusules concretes que s'han d'inscriure en un registre de la propietat, mercantil o de béns mobles de Catalunya, sempre que les qualificacions impugnades o els recursos es fonamentin, **de forma exclusiva o juntament amb altres motius**, en normes del dret català o en la seva infracció".

Conforme els **arts. 95, 129, 147 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya**, reformat Llei orgànica 6/2006 19 juliol, la Generalitat de Catalunya té competència exclusiva en matèria de dret civil (llevat de les matèries recollides en l'art. 149.1-8 CE) i, per tant, ha de comptar amb els mecanismes adequats per controlar la correcta aplicació d'aquest dret per tots els operadors jurídics, incloent-hi notaris i registradors.

Així ho informa també el TC (interlocutòria 2 octubre 2012) en considerar que, havent resolt qüestió regulada en dret català, el fet que juntament amb el dret català s'invoquin altres normes de caràcter estatal no és obstacle per restar la competència dels òrgans catalans.

2.- LLEI APLICABLE I LA INTERPRETACIÓ DELS TESTAMENTS

Un cop concretada la legislació aplicable, és a dir, la catalana, el Centre Directiu tracta de resoldre la llei aplicable als testaments atorgats abans de l'1 de gener del 2009 però que regulen successions obertes amb posterioritat.

Això és, en el cas examinat la causant havia atorgat testament en data 29 juliol 1983 i per tant sota la vigència de la Compilació de Dret civil de Catalunya de 1960. Si bé la seva mort es produeix el 27 de setembre 2009, és a dir, ja entrada en vigor el CCC. 10 dj.

Les DT 1 i 2 L10/2008 10 juliol la successió es regeix per les disposicions

establertes al Llibre IV amb el matís que, quant a la interpretació per a les successions obertes a partir de la seva entrada en vigor que portin el seva origen en actor atorgats abans "s'apliquen les normes merament interpretatives de la voluntat del causant que establia la legislació derogada".

Això suposa que, atesa la finalitat de regular de manera global, autònoma i completa el Dret català que inspira la legislació autonòmica, lluny d'acudir al Codi civil espanyol, i, més concretament a la norma de l'article 675 cc, s'apliquen les normes catalanes derogades, per donar resposta als dubtes interpretatius que poguessin sorgir arran d'expressions contingudes en testaments anteriors al Llibre IV. Així, l'aplicació supletòria del cc, en concret de l'art. 675, s'ha d'efectuar a través del principi inspirador que presideix tota la legislació catalana; això és, tenint en compte la tradició jurídica catalana. Així es recollia als arts. 1.1 i 1.2 del CDCC, va passar a l'art. 110 CS i avui inspira l'art. 421.6 CCC.

3.- QUINES NOTIFICACIONS CAL PRACTICAR DE LES QUALIFICACIONS

Finalment ressalta el centre directiu la norma continguda a l'art40.2 de la L39/2015 d'1 octubre de procediment administratiu comú de les administracions públiques relatiu al fet que la notificació de la qualificació ha de contenir necessàriament "l'expressió dels recursos que siguin procedents en via administrativa i judicial, l'òrgan davant del qual s'hagin de presentar i el termini per interposar-los, sense perjudici que els interessats puguin exercir, si escau, qualsevol altre que estimin procedents". L'omissió d'aquesta informació es considera una infracció greu.

D'acord amb l'art. 3 Llei 5/2009 28 abril, en el termini de cinc dies des de l'entrada del recurs al registre de la propietat, el registrador en donarà trasllat al notari que hagi autoritzat el títol si no és el recurrent i als titulars de drets reals presentats, inscrits o anotats que puguin resultar perjudicats per la resolució.

La DG precisa que el còmput dels terminis que s'estableixen en aquesta llei es comptaran des de l'entrada en els registres respectius; entendre'l d'una altra manera convertirien el registrador de la propietat en àrbitre del temps atribuït al centre directiu per resoldre el recurs.

I.2. RESOLUCIÓN JUS/3991/2023, DE 10 DE NOVIEMBRE, DICTADA EN EL RECURSO GUBERNATIVO INTERPUESTO POR EL ABOGADO DE TARRAGONA J. R. F. G., EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE G. Q. N. Y A. E. F. V., CONTRA EL ACUERDO DE CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE TARRAGONA NÚM. 1 QUE SUSPENDE LA INSCRIPCIÓN DE UNA ESCRITURA DE RESOLUCIÓN DE COMPRAVENTA DE ACUERDO CON LA CONDICIÓN RESOLUTORIA QUE ESTABLECE EL SUPUESTO DE IMPAGO DE IMPORTES APLAZADOS. (DOGC 01/12/2023)

El centro del recurso versa sobre la interpretación del artículo **621-54 CCC** a cuyo tenor:

"*1. El pacto de condición resolutoria establecido para el supuesto de falta*

de pago de todo o una parte del precio aplazado faculta al vendedor para resolver el contrato y recuperar el inmueble, siempre y cuando haya requerido previamente al comprador mediante un acta notarial que en un plazo de veinte días efectúe el pago, con la advertencia de que, si no lo hace, se resolverá la compraventa.

2. Si el pacto de condición resolutoria se ha formalizado en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplican a la resolución los preceptos del presente artículo. El pacto debe prever que, para que se produzca la resolución, la parte impagada del precio aplazado, incluidos, si procede, los intereses pactados, debe superar el 15% del precio íntegro más los intereses. Se puede establecer que el vendedor retenga las cantidades pagadas por el comprador, con un máximo de la mitad de la cantidad total que haya debido percibir, de acuerdo con el contrato, hasta la fecha de la resolución. Si se han pactado intereses, la escritura debe incorporar un cuadro de amortización y el tipo de interés debe ser fijo, debe devengarse por meses vencidos y no puede ser superior al interés legal en el momento del otorgamiento de la escritura, incrementado en el 50%. El vendedor no puede reclamar al comprador cantidad alguna por las cuotas futuras y no vencidas.

3. El procedimiento notarial de resolución, que se inicia una vez hecho el requerimiento establecido por el apartado 1 sin haber obtenido el pago del precio aplazado y en un acta separada, es el siguiente:

a) El notario debe solicitar al Registro de la Propiedad un certificado de dominio y cargas de la finca, que debe hacerse constar en una nota marginal. Una vez recibido el certificado, debe notificar al comprador la voluntad del vendedor de resolver el contrato, con efectos desde la fecha de la notificación, así como los titulares de derechos reales inscritos con posterioridad, en el domicilio que haya designado el comprador o que conste en el Registro según el certificado. Si consta expresamente el inmueble como vivienda de la familia, también debe notificarse al cónyuge o conviviente. La notificación debe ser personal. Si no puede notificarse personalmente, debe practicarse de acuerdo con lo establecido por la ley.

b) El comprador, en el plazo de quince días, puede oponerse a la resolución si paga la deuda, alega el pago de lo reclamado o la existencia de otra causa de oposición establecida en el contrato. En estos casos, el notario da por terminada su intervención y por concluido el procedimiento, y queda expedita la vía judicial o arbitral. No puede alegarse el pago si en la escritura de compraventa se convino que los pagos se harían mediante transferencias a la cuenta de provisiones del notario que la autoriza y no consta que los pagos se hayan efectuado.

c) En el supuesto de falta de oposición a la resolución o de oposición limitada a la liquidación practicada por el vendedor, el acta notarial de resolución constituye título para la inscripción del dominio del inmueble a favor del vendedor y para la cancelación de la inscripción de la condición resolutoria ejercida y la de todos los asientos de cargas, gravámenes y derechos consignados en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción de la compraventa, salvo los relativos a litigios sobre la vigencia o el ejercicio de la propia condición resolutoria."

Notario y Registrador disienten en cuanto a los requisitos que se requieren

para llevar a cabo la resolución y, en concreto, en que incluye el incumplimiento. Para la parte recurrente se requiere el impago del 15 % del total debido por la compraventa (incluidos los intereses) y el registrador disiente señalando que el 15% del impago sólo incluye las cuotas devengadas e impagadas sin contar los intereses.

La DGDEJyM recuerda que el artículo citado debe ser objeto de una interpretación restrictiva. Por ende, siguiendo la literalidad del precepto, para que los intereses se tengan en cuenta de cara al cómputo del importe del incumplimiento debe haberse pactado expresamente en la escritura pública en la que se pactó la condición resolutoria.

Por otro lado, el cómputo del 15% solo atiende a las cuotas devengadas y no pagadas sin incluir las cuotas futuras y no devengadas puesto que no son exigibles en el momento de formalizar la escritura pública de resolución de la compraventa.

I.2. RESOLUCIÓ JUS/3991/2023, de 10 de novembre, dictada en el recurs governatiu interposat per l'advocat de Tarragona J. R. F. G., en nom i representació de G. Q. N. i A. E. F. V., contra l'acord de qualificació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Tarragona núm. 1 que suspèn la inscripció d'una escriptura de resolució de compravenda d'acord amb la condició resolutòria que estableix el supòsit d'impagament de quantitats ajornades. (DOGC 01/12/2023)

El centre del recurs versa sobre la interpretació de **l'article 621-54 CCC** al tenor del qual:

"1. El pacte de condició resolutòria establert per al supòsit de manca de pagament de la totalitat o d'una part del preu ajornat faculta el venedor per resoldre el contracte i recuperar l'immoble, sempre que hagi requerit prèviament el comprador mitjançant una acta notarial que en un termini de vint dies efectuï el pagament, amb l'advertiment que, si no ho fa, es resoldrà la compravenda.

2. Si el pacte de condició resolutòria s'ha formalitzat en escriptura pública inscrita al Registre de la Propietat, s'apliquen a la resolució els preceptes del present article. El pacte ha de preveure que, perquè es produeixi la resolució, la part impagada del preu ajornat, inclosos, si escau, els interessos pactats, ha de superar el 15% del preu íntegre més els interessos. Es pot establir que el venedor retingui les quantitats pagades pel comprador, amb un màxim de la meitat de la quantitat total que hagi de percebre, d'acord amb el contracte, fins a la data de la resolució. Si s'han pactat interessos, l'escriptura ha d'incorporar un quadre d'amortització i el tipus d'interès ha de ser fix, s'ha de meritar per mesos vençuts i no pot ser superior a l'interès legal en el moment de l'atorgament de l'escriptura, incrementat el 50% . El venedor no pot reclamar al comprador cap quantitat per les quotes futures i no vençudes.

3. El procediment notarial de resolució, que s'inicia una vegada fet el requeriment establert per l'apartat 1 sense haver obtingut el pagament del preu ajornat i en una acta separada, és el següent:

a) El notari ha de sol·licitar al Registre de la Propietat un certificat de domini i càrregues de la finca, que s'ha de fer constar a una nota marginal. Un cop rebut el certificat, ha de notificar al comprador la voluntat del venedor de resoldre el contracte, amb efectes des de la data de la notificació, així com els titulars de drets reals inscrits amb posterioritat, al domicili que hagi designat el comprador o que consti al Registre segons el certificat. Si consta expressament l'immoble com a habitatge de la família, també s'ha de notificar al cònjuge o convivent. La notificació ha de ser personal. Si no es pot notificar personalment, s'ha de practicar d'acord amb allò que estableix la llei.

b) El comprador, en el termini de quinze dies, es pot oposar a la resolució si paga el deute, al·lega el pagament del que s'ha reclamat o l'existència d'una altra causa d'oposició establerta al contracte. En aquests casos, el notari dona per acabada la seva intervenció i per conclòs el procediment, i queda expedita la via judicial o arbitral. No es pot al·legar el pagament si a l'escriptura de compravenda es va convenir que els pagaments es farien mitjançant transferències al compte de provisions del notari que l'autoritza i no consta que els pagaments s'hagin efectuat.

c) En el supòsit de manca d'oposició a la resolució o d'oposició limitada a la liquidació practicada pel venedor, l'acta notarial de resolució constitueix títol per a la inscripció del domini de l'immoble a favor del venedor i per a la cancel·lació de la inscripció de la condició resolutòria exercida i la de tots els assentaments de càrregues, gravàmens i drets consignats al Registre de la Propietat amb posterioritat a la inscripció de la compravenda, llevat dels relatius a litigis sobre la vigència o l'exercici de la pròpia condició resolutòria."

Notari i Registrador dissenteixen quant als requisits que es requereixen per dur a terme la resolució i, en concret, en què inclou l'incompliment. Per a la part recurrent es requereix l'impagament del 15% del total a causa de la compravenda (inclosos els interessos) i el registrador dissenteix assenyalant que el 15% de l'impagament només inclou les quotes meritades i impagades sense comptar els interessos.

La DGDEJiM recorda que l'article esmentat ha de ser objecte d'una interpretació restrictiva. Per tant, seguint la literalitat del precepte, perquè els interessos es tinguin en compte de cara al còmput de l'import de l'incompliment s'ha d'haver pactat expressament a l'escriptura pública en què es va pactar la condició resolutòria.

D'altra banda, el còmput del 15% només atén les quotes meritades i no pagades sense incloure les quotes futures i no meritades, ja que no són exigibles en el moment de formalitzar l'escriptura pública de resolució de la compravenda.

I.3. RESOLUCIÓN JUS/4209/2023, DE 27 DE NOVIEMBRE, RELATIVA AL RECURSO GUBERNATIVO INTERPUESTO POR D. D. T. C. CONTRA LA NOTA DE CALIFICACIÓN NEGATIVA DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARCELONA NÚM. 7 SOBRE UNA ESCRITURA DE ACEPTACIÓN Y PARTICIÓN HEREDITARIA. (DOGC 20/12/2023)

El recurso gira en torno a la interpretación de la siguiente cláusula de sus-

titución; "TERCERA, Instituye heredero a su mencionado esposo. CUARTA. Sustituye vulgarmente, para el caso de premoriencia: al heredero, por los hijos de la testadora, antes mencionados; y, a estos, tanto en el legado de legítima como en la sustitución en la institución de herederos, por sus descendientes"

La fecha del testamento es del 22 de septiembre de 1998; consiguientemente de conformidad con la DA2 del Código civil de Cataluña. "En las sucesiones abiertas después de la entrada en vigor de la presente ley, pero regidas por actos otorgados antes, se aplican las reglas meramente interpretativas de la voluntad del causante que establecía la legislación derogada. Sin embargo, debe aplicarse a estos actos lo establecido por los artículos 422-13, 427-21 y 427-27 del Código civil de Cataluña.

Así, para la interpretación de la cláusula indicada hay que acudir al **art 167 CS** (sustancialmente idéntica al actual art 425-1CCC) "El testador podrá instituir a un heredero ulterior o segundo, para el caso en que el primero o anterior instituido no llegue a serlo porque no quiera o porque no pueda.

Salvo que parezca que es otra la voluntad del testador, la sustitución vulgar ordenada para uno de los citados casos valdrá para el otro, y la ordenada para el caso de premoriencia del heredero instituido se hará extensiva a todos los otros casos, incluyendo el de institución bajo condición suspensiva cuando el instituido fallezca antes de cumplirse la condición, cuando la condición quede incumplida o cuando no llegue a nacer el instituido que ya se hallaba concebido, o cuando el instituido hubiera sido declarado ausente."

Con base en todos los preceptos transcritos la DG señala que no es admisible el argumento del notario recurrente de que el art. 167 CS (425-1 CCC) es sólo aplicable a testamentos en los que no interviene el notario; esto es, ológrafos o cerrados toda vez que las normas de la sustitución se aplican a cualquier título sucesorio. Tampoco es correcto, según la dicción del art 167 CS que el hecho de no mencionar la renuncia en la cláusula de sustitución la excluye de la misma. Considera el Centro Directivo que para reducir los casos de sustitución a uno sólo es preciso que se haga constar expresamente. Señala la DGDEJyM que este es también el criterio establecido por la sentencia del TSJC 29 enero de 1996 y todo ello es conforme a la tradición jurídica catalana manifestada en la prevalencia de la sucesión testada sobre la intestada; esto es, en la necesidad de conservar el testamento y su prevalencia frente a la sucesión intestada. Este criterio ha sido establecido por la DG catalana en diversas resoluciones remarcando la fuerza expansiva de la institución de la sustitución no sólo a los casos clásicos de premoriencia, incapacidad o renuncia sino a los de declaración de ausencia por ejemplo (R 309/2006 1 febrero; 3188/2010 17 septiembre).

En conclusión, confirma la calificación del registrador señalando que la sustitución dispuesta también incluye el caso de renuncia y por consiguiente, en el supuesto planteado, se debe acreditar la inexistencia de descendientes del "renunciante".

I.3. RESOLUCIÓ JUS/4209/2023, DE 27 DE NOVEMBRE, RELATIVA AL RE-

CURS GOVERNATIU INTERPOSAT PER D. D. T. C. CONTRA LA NOTA DE QUALIFICACIÓ NEGATIVA DEL REGISTRADOR DE LA PROPIETAT TITULAR DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE BARCELONA NÚM. 7 SOBRE UNA ESCRIPTURA D'ACCEPTACIÓ I PARTICIÓ D'HERÈNCIA. (DOGC 20/12/2023)

El recurs gira al voltant de la interpretació de la següent clàusula de substitució; "TERCERA, Institueix hereu el seu esmentat marit. QUARTA. Substitueix vulgarment, per al cas de premoriència: l'hereu, pels fills de la testadora, abans esmentats; i, a aquests, tant en el llegat de llegítima com en la substitució a la institució d'hereus, pels seus descendents"

La data del testament és del 22 de setembre de 1998; conseqüentment de conformitat amb la DA2 del Codi civil de Catalunya. "A les successions obertes després de l'entrada en vigor d'aquesta llei, però regides per actes atorgats abans, s'apliquen les regles merament interpretatives de la voluntat del causant que establia la legislació derogada. Això no obstant, s'ha d'aplicar a aquests actes el que estableixen els articles 422-13, 427-21 i 427-27 del Codi civil de Catalunya.

Així, per a la interpretació de la clàusula indicada cal acudir a **l'art 167 CS** (substancialment idèntica a l'actual art 425-1CCC) "El testador podrà instituir un hereu ulterior o segon, per al cas que el primer o anterior instituït no arribi a ser-ho perquè no vulgui o perquè no pugui.

Tret que sembli que és una altra la voluntat del testador, la substitució vulgar ordenada per a un dels casos esmentats valdrà per a l'altre, i l'ordenada per al cas de premoriència de l'hereu instituït es farà extensiva a tots els altres casos, incloenthi el d'institució sota condició suspensiva quan l'instituït mori abans de complir-se la condició, quan la condició quedi incomplerta o quan no arribi a néixer l'instituït que ja estava concebut, o quan l'instituït hagi estat declarat absent."

Amb base a tots els preceptes transcrits, la DG assenyala que no és admissible l'argument del notari recurrent que l'art. 167 CS (425-1 CCC) és només aplicable a testaments en què no intervé el notari; és a dir, hològrafs o tancats atès que les normes de la substitució s'apliquen a qualsevol títol successori. Tampoc no és correcte, segons la dicció de l'art. 167 CS que el fet de no esmentar la renúncia a la clàusula de substitució l'exclou de la mateixa. Considera el Centre Directiu que per reduir els casos de substitució a un només cal que es faci constar expressament. Assenyala la DGDEJiM que aquest és també el criteri establert per la sentència del TSJC 29 de gener de 1996 i tot això és conforme a la tradició jurídica catalana manifestada en la prevalença de la successió testada sobre la intestada; és a dir, en la necessitat de conservar el testament i la seva prevalença davant de la successió intestada. Aquest criteri ha estat establert per la DG catalana en diverses resolucions que remarquen la força expansiva de la institució de la substitució no només als casos clàssics de premoriència, incapacitat o renúncia sinó als de declaració d'absència per exemple (R 309/2006 1 febrer ; 3188/2010 17 setembre)

En conclusió, confirma la qualificació del registrador assenyalant que la substitució disposada també inclou el cas de renúncia i, per tant, en el supòsit plan-

tejat, s'ha d'acreditar la inexistència de descendents del "renunciant".

I.4. RESOLUCIÓN JUS/4208/2023, DE 12 DE DICIEMBRE, RELATIVA AL RECURSO GUBERNATIVO INTERPUESTO A EFECTOS DOCTRINALES POR EL NOTARIO DE VILA-SECA CARLOS VALVERDE GONZÁLEZ CONTRA LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE REUS NÚM. 1. (DOGC 20/12/2023)

En el presente caso se presenta recurso a efectos doctrinales sólo para saber si la teoría del negocio jurídico complejo resulta aplicable en Cataluña.

La DGDEJyM recuerda que el recurso a efectos doctrinales se suprimió en la reforma de 2001. Si bien, sigue admitiéndose su tramitación según la doctrina jurisprudencial según la cual el objeto del mismo no es el asiento practicado sino si la actuación del registrador se ajustó al derecho. Resalta que para la interposición del mismo sería preciso que la cuestión planteada se haya examinado y haya servido de fundamento en la nota de calificación, circunstancias que no concurren en este caso. A pesar de todo ello, y por entenderlo de interés, decide admitirlo a trámite.

Así el centro directivo centra el recurso en tres cuestiones relacionadas entre sí:

La primera, es la necesidad o no de asentimiento del cónyuge no titular en la constitución de una hipoteca sobre vivienda habitual estando separados de hecho.

De acuerdo con el art.**231-9.2 CCC "2.** El acto hecho sin el consentimiento o autorización que establece el apartado 1 es anulable, a instancia del otro cónyuge, si vive en la misma vivienda, en el plazo de cuatro años desde que tiene conocimiento de él o desde que se inscribe el acto en el Registro de la Propiedad"

En la medida que este precepto autoriza al cónyuge no interviniente a impugnar el acto realizado sin su consentimiento siempre que viva en la misma vivienda, resulta claro, entiende el Centro Directivo, que en el caso de separación matrimonial los negocios dispositivos sobre la vivienda habitual no requieren el consentimiento del otro cónyuge.

La segunda cuestión, es la necesidad de que haya o no una convivencia familiar en la vivienda objeto del negocio al tiempo que se lleva a cabo el mismo.

La vivienda familiar se determina de común acuerdo por los cónyuges (art. 239.1CCC). Por tanto, desde el momento en que se produce dicho acto de destino existe como tal. Las normas de protección de la vivienda familiar se aplican tanto a hipotecas que graban la finca (por deudas distintas a su adquisición) como a las ocasionadas en la compra y préstamo hipotecario dirigido a la financiación de la misma.

Tercera, y última cuestión, es la admisibilidad del negocio jurídico en Cataluña.

Reitera la DGDEJyM la doctrina asentada en la R11 octubre 2017 de su inadmisibilidad señalándose que la compraventa y la constitución de hipoteca sobre la

misma vivienda son negocios jurídicos independientes. Así cada uno de los cuales debe reunir sus requisitos legales. Frente al argumento del notario que señala su expresa admisibilidad en los casos del tutor y de los titulares de la patria potestad (arts. 222-43 y 236-27 CCC) señala los distintos intereses en juego. Tratándose del menor o del tutelado no hay interés de tercero a proteger porque la vivienda estará destinada a ser su domicilio personal. En cambio, en el caso de domicilio conyugal, convivirán el hipotecante y su cónyuge, que también es poseedor. Así hay que proteger el *ius posidendi* y el interés familiar.

I.4. RESOLUCIÓ JUS/4208/2023, DE 12 DE DESEMBRE, RELATIVA AL RECURS GOVERNATIU INTERPOSAT A EFECTES DOCTRINALS PEL NOTARI DE VILA-SECA CARLOS VALVERDE GONZÁLEZ CONTRA LA QUALIFICACIÓ DEL REGISTRADOR DE LA PROPIETAT TITULAR DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE REUS NÚM. 1. (DOGC 20/12/2023)

En aquest cas es presenta recurs a efectes doctrinals només per saber si la teoria del negoci jurídic complex és aplicable a Catalunya.

La DGDEJiM recorda que el recurs a efectes doctrinals es va suprimir en la reforma de 2001. Si bé, se segueix admetent la seva tramitació segons la doctrina jurisprudencial segons la qual l'objecte del mateix no és l'assentament practicat sinó si l'actuació del registrador es va ajustar al dret. Ressalta que per a la interposició del mateix caldria que la qüestió plantejada s'hagi examinat i hagi servit de fonament a la nota de qualificació, circumstàncies que no concorren en aquest cas. Tot i això, i per entendre-ho d'interès, decideix admetre-ho a tràmit.

Així, el centre directiu centra el recurs en tres qüestions relacionades entre si:

La primera és la necessitat o no d'assentiment del cònjuge no titular en la constitució d'una hipoteca sobre habitatge habitual estant separats de fet.

D'acord amb l'art.**231-9.2 CCC "2.** L'acte fet sense el consentiment o autorització que estableix l'apartat 1 és anul·lable, a instància de l'altre cònjuge, si viu al mateix habitatge, en el termini de quatre anys des que en té coneixement o des que s'inscriu l'acte al Registre de la Propietat"

En la mesura que aquest precepte autoritza el cònjuge no intervinent a impugnar l'acte realitzat sense el seu consentiment sempre que visqui al mateix habitatge, resulta clar, entén el Centre Directiu, que en el cas de separació matrimonial els negocis dispositius sobre l'habitatge habitual no requereixen el consentiment de l'altre cònjuge.

La segona qüestió, és la necessitat que hi hagi o no una convivència familiar a l'habitatge objecte del negoci alhora que es duu a terme el mateix.

L'habitatge familiar es determina de comú acord pels cònjuges (art. 239.1CCC). Per tant, des del moment en què es produeix aquest acte de destinació existeix com a tal. Les normes de protecció de l'habitatge familiar s'apliquen tant a

hipoteques que graven la finca (per deutes diferents de la seva adquisició) com a les ocasionades en la compra i préstec hipotecari adreçat al seu finançament.

Tercera, i darrera qüestió, és l'admissibilitat del negoci jurídic a Catalunya.

Reitera la DGDEJiM la doctrina assentada a la R11 octubre 2017 de la seva inadmissibilitat assenyalant-se que la compravenda i la constitució d'hipoteca sobre el mateix habitatge són negocis jurídics independents. Així, cadascun dels quals ha de reunir els seus requisits legals. Enfront de l'argument del notari que assenyala la seva admissibilitat expressa en els casos del tutor i dels titulars de la pàtria potestat (arts 222-43 i 236-27 CCC) assenyala els diferents interessos en joc. Tractant-se del menor o del tutelat no hi ha interès de tercer a protegir perquè l'habitatge estarà destinat a ser-ne el domicili personal. En canvi, en el cas de domicili conjugal, hi conviuran l'hipotecant i el seu cònjuge, que també és posseïdor. Així, cal protegir l'*ius posidendi* i l'interès familiar.

II.

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

María Tenza Llorente

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

PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJA.

PH COMPLEJAS DE FACTO Y MODIFICACIÓN DE CUOTAS.

Las dos SSTSJ de 31.07.2023 (STSJ CAT 8653/2023 y STSJ CAT 8323/2023) considera que pueden operar a efectos internos las subcomunidades creadas de facto en el marco de una propiedad horizontal compleja, si bien reitera que no puede acordarse la modificación de cuotas sin el consentimiento unánime de sus titulares, que no cabe suplirse por un consentimiento tácito.

III.

RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA CIVIL E HIPOTECARIA

Basilio Javier Aguirre Fernández
Pedro Ávila Navarro

IIII.A. BASILIO AGUIRRE FERNÁNDEZ

III.A.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Santa Lucía de Tirajana.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EFECTOS.

No cabe inscribir un título sin que previamente esté inscrito el derecho del otorgante.

En cuanto al primero de los defectos señalados, esto es, la falta de inscripción de los títulos previos de compraventa y arrendamiento financiero, efectivamente se hizo presentación de los citados documentos, pero los defectos que se señalaban en ellos, que impedían su inscripción, quedaron subsanados posteriormente a la presentación del recurso, por lo que, en ese momento, solo la primera de ellas se encontraba inscrita y el resto se encontraban pendientes de inscripción por los defectos que aún no habían sido subsanados. Por tanto, los principios de tracto sucesivo y legitimación registral determinaron que no pudiera ser inscrita entonces la escritura objeto del recurso y el defecto debe ser confirmado. Ahora que han causado inscripción, ha decaído este defecto señalado.

Respecto del segundo de los defectos, es cierto que la servidumbre se constituye a favor de la persona física o jurídica que en cada caso sea titular de la instalación fotovoltaica, pero la referida resolución de la Dirección General de Industria y Energía no es el documento hábil para hacer constar tal titularidad en el Registro de la Propiedad, de manera que la transmisión del derecho de uso de la cubierta no se ha formalizado en escritura pública que es el documento formalmente requerido para ello. Por tanto, no puede practicarse operación registral respecto de dicha resolución mientras no se haya otorgado e inscrito la correspondiente escritura de transmisión del derecho de uso de la cubierta.

III.A.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de A Coruña nº 4.

COMUNIDAD DE BIENES: DISOLUCIÓN DE CONDOMINIO.

Si alguna de las cuotas de la comunidad tiene carácter ganancial, será preciso el consentimiento de ambos cónyuges para el acto divisorio.

El debate sobre la naturaleza jurídica de la división de la cosa común ha dado lugar a numerosas aportaciones jurisprudenciales y doctrinales. Por un lado, hay un sector doctrinal que defiende el carácter meramente especificativo de derechos de la disolución de comunidad, que no implica un título de transferencia inmobiliaria. Por otra parte, distinto sector doctrinal defiende el carácter traslativo de la disolución. Desde el punto de vista de la capacidad, cuando existen menores o personas con discapacidad implicados en la disolución de comunidad, esta Dirección General exigió la autorización judicial, propia de los actos de disposición de bienes inmuebles,

en aquellos casos en que, habiendo varias cosas en comunidad, se rompe la regla de posible igualdad del artículo 1061 del Código Civil. Pero no se consideran sujetos a autorización los actos de adjudicación de la única finca común, aunque se compense en efectivo al menor (cfr. Resolución de 2 de enero de 2004), o tampoco cuando, siendo varias cosas, se forman lotes iguales (cfr. Resoluciones de 6 de abril de 1962 y 28 de junio de 2007). Igualmente, el Tribunal Supremo ha abordado la cuestión de la naturaleza jurídica de la división de la cosa común y la partición de herencia. Frente a las teorías que afirman o niegan rotundamente su carácter traslativo, prevalece en la jurisprudencia una consideración intermedia de la partición.

En definitiva, por la disolución de comunidad se causa en el Registro un asiento de inscripción sobre la totalidad del pleno dominio de la cosa adjudicada. La extinción de la comunidad «stricto sensu» termina con la situación de condominio y constituye un derecho de propiedad exclusiva a favor del comunero que se adjudica el bien o cada una de las porciones materiales que resulten de su división.

El pretendido negocio de «extinción parcial» de comunidad, no aparece tipificado legalmente y no presenta ninguna semejanza que genere identidad de razón con el de extinción total, por lo que no puede pretenderse la aplicación analógica a aquella del régimen jurídico de ésta. Si el acto no produce la disminución de miembros de la comunidad, sino simplemente la alteración de las cuotas de los mismos, no cabrá calificarlo de acto de disolución, porque no existirán elementos suficientes para distinguirlo de la simple transmisión de cuotas. Sin embargo, todo acto, aunque no implique reducción de los miembros de la comunidad, por propia naturaleza, puede entenderse encaminado al cese final de la situación de comunidad y, aunque no se logre dicho efecto totalmente, si el acto tiende naturalmente a dicho resultado, podrá ser calificado de disolución.

Por las anteriores consideraciones y, a la vista de la escritura objeto de la calificación impugnada, es indudable que el recurso no puede ser estimado, pues –frente a las alegaciones del recurrente– no se trata de una extinción de condominio en sentido impropio (no es uno de esos actos meramente encaminados al cese final de la situación de comunidad que, aun cuando no produzca efecto totalmente, tienda naturalmente a dicho resultado –lo que podría ser calificado de disolución de comunidad, según la doctrina referida de este Centro Directivo–). Tampoco se trata de un negocio de cesión onerosa de cuotas indivisas mediante precio en dinero por dos condueños al restante comunero, sino que se trata inequívocamente de un negocio de extinción de la comunidad «stricto sensu», que termina con la situación de condominio y constituye un derecho de propiedad exclusiva a favor de la comunera que se adjudica el bien.

Por último, tiene razón la registradora al afirmar que, al estar inscrita con carácter ganancial la cuota indivisa que ya pertenecía a la adjudicataria, es necesario el consentimiento del esposo de ésta. Así lo ha puesto de relieve este Centro Directivo en Resoluciones de 9 de mayo de 2017 y 21 de junio de 2020, entre otras.

III.A.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Ponteareas.

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

Debe denegarse la inscripción de una base gráfica si se aprecian dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

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

Antes de entrar en el fondo del asunto, procede recordar la doctrina reiterada de este Centro Directivo, expresada en Resoluciones como las de 5 de octubre de 2021 y 8 de junio de 2022, entre otras, por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público o que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción.

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

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

La registradora aplica correctamente la doctrina de este Centro Directivo sobre la inscripción de las representaciones gráficas georreferenciadas, y es ajustada a Derecho su nota de calificación, pues la registradora manifiesta dudas fundadas, al producirse cambios en los linderos fijos, sin que haya quedado debidamente justificados esos cambios, y por examen de la ortofoto superpuesta a la cartografía catastral.

III.A.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Chiva nº 2.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Para rectificar un error de concepto en un asiento, es necesario el acuerdo de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial dictada en procedimiento declarativo.

A la vista del historial de la finca en el Registro, la calificación negativa es en principio correcta. Consta inscrita la carga de la sustitución fideicomisaria de residuo y, por tanto, el tracto sucesorio, en los términos que figuran en el Registro, se rige por el título sucesorio del testamento de doña A. R. J. y no se rige por la sucesión de don M. A. B.

La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como dispone el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial; y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011, y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, entre otras) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

En el presente caso sólo contamos con la solicitud del heredero llamado, pero no de la titular registral llamada como heredera fideicomisaria –aunque lo sea erróneamente– de la finca que vería modificada su titularidad, si bien, el registrador no ha considerado en la nota de calificación el error alegado en el escrito de interposición del recurso. En consecuencia, oponiéndose el registrador a la existencia del supuesto error de concepto, sólo será posible rectificar los correspondientes asientos

demandando dicha rectificación en juicio declarativo.

III.A.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Alcudia.

VIVIENDA FAMILIAR: EL ART. 1320 SE APLICA TAMBIÉN A CÓNYUGES SUJETOS A UN RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO.

Al ser una cuestión de orden público, la norma protectora recogida en el art. 1320 CC en las normas equivalentes de los ordenamientos forales, se aplica a un vendedor casado bajo el régimen económico matrimonial británico.

Tratándose de personas casadas, la titularidad registral de los bienes queda afectada por el régimen legal o convencional aplicable a los efectos patrimoniales del matrimonio, de modo que dicho régimen influye sobre el poder de disposición que cada cónyuge ostenta respecto de los bienes integrantes del patrimonio, bien sea privativo de alguno de ellos o común. En el presente caso consta en la escritura calificada que la ley material aplicable a los efectos patrimoniales del matrimonio del vendedor es la supletoria vigente en Gran Bretaña, de separación de patrimonios. Y el criterio de la registradora debe ser confirmado, toda vez que, como ya puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 31 de enero de 2022, la aplicación de la norma del artículo 1320 del Código Civil, o el análogo artículo 4.3 del texto refundido de la compilación del derecho civil de las Islas Baleares, aprobado por el Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre, puede basarse en razones de orden público, aplicable, por tanto, con independencia de lo que disponga la ley rectora del régimen económico matrimonial en el caso particular. Así resulta también de lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/1103, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales, aplicable desde el día 29 de enero de 2019 (cfr., en relación con las parejas no casadas, la Resolución de este Centro Directivo de Resolución de 10 de mayo de 2017).

III.A.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Pola de Lena.

ARRENDAMIENTO: NATURALEZA.

Tratándose de un arrendamiento por plazo de cincuenta años, ha de dársele el tratamiento de un acto de disposición y, si la finca es ganancial, exigir el consentimiento de ambos cónyuges.

Para determinar cuándo el arrendamiento es un acto de administración o de administración extraordinaria o de disposición, el Código Civil fija como criterio especialmente relevante el que atiende a su plazo de duración. Así, dejando ahora al margen las interesantes cuestiones que se han suscitado en torno a la conceptuación –en abstracto– del arrendamiento como acto de administración, a la vista de lo esta-

blecido en nuestra legislación en diversas normas (preceptos legales que disciplinan facultades de determinados representantes legales; leyes arrendaticias especiales, etc.), es generalmente admitido que, en principio, el arrendamiento constituye acto de administración o, si se quiere, de extraordinaria administración o de gestión, por lo que bastaría, para su realización, la capacidad general para celebrar tales actos, siendo sólo necesaria la capacidad dispositiva cuando se trate de arrendamientos que por sus estipulaciones, o por su duración, puedan ser considerados actos de disposición o equiparados a éstos (sin perjuicio, eso sí, de que eventualmente alguna norma pueda exigir capacidad dispositiva para concertarlo). El hecho de que el arrendamiento sea inscribible no tiene la trascendencia de transmutar su naturaleza jurídica, de acto de administración en acto de disposición.

En la escritura a que se refiere este expediente se formaliza un contrato de arrendamiento por un plazo de cincuenta años. Por ello, según el criterio mantenido por la jurisprudencia y por este Centro Directivo, debe calificarse como acto de disposición y no de mera administración (cfr. las Resoluciones de este Centro Directivo de 26 de enero de 2015, 9 de enero de 2020 y 15 de julio de 2021). Y, estando inscrita la finca arrendada a nombre de ambos cónyuges con carácter ganancial, es necesario para inscribir el arrendamiento que se haya realizado conjuntamente por ambos cónyuges o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria (vid. artículos 1377 del Código Civil y 93, apartados 1 y 2, del Reglamento Hipotecario).

III.A.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de San Mateu.

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

Puede denegarse la inscripción de la base gráfica si el registrador aprecia dudas fundadas en la alegación de un colindante.

La doctrina de esta Dirección General respecto a la alegación a la inscripción a la georreferenciación de una finca mediante expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, realizada por uno de los colindantes notificados es que la misma ha de ser sometida al análisis de la calificación registral, y la denegación debe estar basada en un razonamiento del registrador razonado y fundamentado objetivamente.

Las circunstancias que determinan una calificación necesariamente denegatoria de la solicitud de inscripción de la georreferenciación de una finca, mediante expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, son la invasión de dominio público o de finca registral con georreferenciación previamente inscrita. Pero, cuando no se dan estos supuestos, procede la tramitación del expediente.

Pero, el hecho de que se formulen alegaciones a la inscripción de la georreferenciación, éstas no determinan necesariamente la denegación de la inscripción, como parece afirmar el registrador en su nota. Ciertamente, esta Dirección General distingue según el titular alegante sea catastral no registral o registral. En

el primer caso, según la Resolución de 12 de julio de 2023, la mera oposición de un titular catastral que alega que su inmueble catastral es invadido por la representación gráfica alternativa aportada por el promotor no es por sí solo motivo suficiente para denegar la inscripción de ésta, pues, precisamente por ser alternativa, no catastral, dicha representación gráfica, se produce la invasión parcial del inmueble catastral colindante. Pero, en el segundo caso, es decir, si el alegante es titular registral de la finca colindante la cuestión cambia, pues su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, sin que ello implique necesariamente la denegación. En el presente caso, el alegante es titular registral de la finca 212 del término municipal de Alcalà de Xivert.

La nota de calificación registral, en los términos en que ha sido redactada, es coherente con la doctrina formulada al respecto por esta Dirección General, puesto que, si bien la mera oposición no basta para hacer contencioso el expediente, si puede ser tenida en cuenta por el registrador para fundar su nota de calificación, sin que la calificación registral pueda calificarse de temeraria.

La existencia de dichos mojones o piquetas, por sí solos, no determinan o identifican el trazado del linde. Para ello es necesario determinar que los mismos han sido colocados con consentimiento de todos los colindantes afectados. La facultad de deslindar la finca es una de las facultades que se integran en el contenido mínimo de todo derecho de dominio y como dice el artículo 384 del Código Civil: «Todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes».

III.A.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Eivissa nº 4.

EXPEDIENTE DE DOMINIO DE INMATRICULACIÓN: TRAMITACIÓN.

En un caso en el que lo que se inmatricula es la finca resultante de una agrupación, la georreferenciación ha de referirse a la finca resultante. La anotación preventiva en este caso será potestativa.

Como ha declarado esta Dirección General y la Dirección General de los Registros y del Notariado en sucesivas Resoluciones, como las de 27 de junio de 2016, 16 de julio de 2021 o 14 de febrero de 2023, el momento procedimental oportuno para que el registrador exponga sus dudas sobre la identidad de la finca a inmatricular con otra ya inscrita es la expedición de la certificación al inicio del expediente (regla tercera del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria). Pero, la manifestación de dudas sobre la identidad no siempre justifica la suspensión del procedimiento, pues durante su tramitación pueden practicarse las diligencias oportunas para disipar tales dudas, sin perjuicio de la calificación registral que proceda una vez concluido el expediente (regla sexta).

Respecto de la duda por la falta de coincidencia entre la superficie a inmatricular y la que resulta de la certificación catastral, la misma viene matizada por el hecho de que la superficie a inmatricular se va a agrupar con la finca 934 de Sant

Antoni de Portmany, para coincidir con la parcela catastral indicada. Ello determina la posible aplicación de la doctrina de esta Dirección General sobre la georreferenciación de fincas de vida efímera, como en el presente caso.

El recurrente trata de seguir con esta actuación la interpretación que hace el propio registrador, al suspender la inscripción del exceso de cabida de la finca 934 de Sant Antoni de Portmany, por entender que trataba de alterarse la realidad física de la finca. Por ello, el recurrente inicia los dos expedientes, uno para rectificar la descripción de la cabida inscrita y otro para inmatricular la parte de la finca no inscrita. Si se impide la tramitación de este segundo por la falta de coincidencia de la descripción de la finca en el acta y en el Catastro, se impide el resultado solicitado, cuando la falta de coincidencia es más aparente que real.

Las porciones de terreno que van a integrar la finca agrupada son colindantes y los linderos para tener en cuenta son los resultantes de la agrupación, pues es la descripción, con su georreferenciación, cuya inscripción se solicita. Las dudas que puedan existir por parte del registrador pueden llegar a disiparse con la tramitación del expediente y la citación a todos los colindantes, que están identificados y coinciden con los catastrales, como exige el registrador en su nota de calificación.

La notificación debe realizarse en la forma determinada en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, con la interpretación que ha dado al efecto esta Dirección General, en la Resolución de 1 de marzo de 2022, cuando declara que el artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria dispone en su regla quinta que la notificación a colindantes la hará el notario en la forma prevenida en la Ley y en los domicilios que consten en el Registro (o, de ser distintos, en cualesquiera otros que figuren en el expediente). La remisión legal debe entenderse hecha a lo prevenido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, del que resulta que la notificación habrá de hacerse en forma personal, a menos que (disposición adicional segunda de la Ley 13/2015, de 24 de junio) los destinatarios sean desconocidos, o se ignore el lugar de notificación, o la notificación personal haya sido por dos veces infructuosa, casos en los cuales sí será posible la notificación edictal a través del «Boletín Oficial del Estado». En todo caso, la notificación edictal a realizar cuando no haya sido posible la personal ha de ser nominativa.

Respecto de la denegación de la práctica de la anotación preventiva, entiende este Centro Directivo que no procede, en cuanto que la misma no ha sido solicitada por el interesado, que expresamente desiste de la misma en el título notarial. Como ha declarado esta Dirección General, la práctica de esa anotación preventiva, tanto en el caso de pretensión de inmatriculación del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, como en el de rectificación de descripción del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, es potestativa y no obligatoria.

III.A.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Barbate.

EXPROPIACIÓN FORZOSA: CANCELACIÓN DERECHO DE REVERSIÓN.

La cancelación por caducidad de un derecho de reversión es precisa una

certificación del acto administrativo firme.

Es doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que para cancelar de un asiento registral es presupuesto bien el consentimiento del titular del derecho reflejado en dicho asiento, bien la pertinente resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Pero no es menos cierto que dicha regla tiene importantes excepciones y una de ellas es la prevista para cuando el derecho inscrito se haya extinguido por imperativo del propio título inscrito o por disposición directa de la ley (artículo 82 de la Ley Hipotecaria). Eso es lo que ocurre cuando, a través del oportuno expediente administrativo, queda acreditado que la reversión ha incurrido en causa de caducidad y extinción de conformidad con lo establecido en la ley.

En los casos de caducidad este Centro Directivo sostiene que la cancelación registral solicitada –cfr. Resoluciones de 30 de marzo de 2016 y 30 de octubre de 2020– para un derecho de reversión debe pasar por la exigencia de certificación del acto administrativo firme que, con audiencia del interesado, declare la extinción del derecho, siempre y cuando tal decisión haya adquirido firmeza, también en vía jurisdiccional, por sentencia judicial confirmatoria o por transcurso de los plazos de impugnación ante la jurisdicción contencioso administrativa.

Por último, en el párrafo final del citado artículo 210 de la Ley Hipotecaria, con base al cual se solicita la cancelación, se recoge un principio relativo a las cargas a favor de las administraciones públicas, que por analogía podría ser de aplicación: «Para la cancelación de un asiento relativo a una concesión administrativa inscrita registralmente, será suficiente con la presentación al Registro de la Propiedad de certificación expedida por la Administración Pública titular del inmueble en la que se acredite la extinción de dicha concesión».

III.A.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Amposta nº 1.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: EFECTOS.

Es inscribible un contrato de arrendamiento formalizado en escritura pública entre la recurrente y el propietario anterior de la finca, puesto que ésta fue adjudicada en procedimiento de ejecución hipotecaria directa en virtud de resolución judicial que dejó a salvo el derecho a ocupar la finca por el arrendatario recurrente.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (véase por todas la Resolución de 20 de abril de 2023), 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).

Ceñidos a la nota de calificación, sin embargo, en el presente caso, no se conculcan ninguno de estos principios si se inscribe el contrato de arrendamiento formalizado en escritura pública entre la recurrente y el propietario anterior de la finca, puesto que ésta fue adjudicada en procedimiento de ejecución hipotecaria directa en virtud de resolución judicial que dejó a salvo el derecho a ocupar la finca por el arrendatario recurrente. En dicho procedimiento fue parte el actual titular registral.

III.A.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Hoyos.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: DOBLE TÍTULO TRASLATIVO.

No tiene carácter de título traslativo una escritura de carta de pago del precio aplazado en una compraventa.

En el presente expediente, resulta evidente que no hay doble título traslativo, ya que, aunque la primera escritura recoge una compraventa, que en unión del modo –al existir tradición instrumental–, implica la traslación del dominio (artículos 609 y 1462 del Código Civil), el segundo título, no implica traslación del dominio, ni refrenda a los compradores como dueños, pues ya lo eran con anterioridad. Simplemente constata el pago del precio aplazado, con la consecuente extinción de la obligación de pago (artículo 1156 del Código civil). Es más, aunque hubiese habido una efectiva condición resolutoria, cosa que no concurre en este caso, y su incumplimiento originase la resolución de la transmisión (circunstancia que tampoco concurre en este caso), no se entendería que hay doble título, como indica la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 17 de octubre de 2014.

III.A.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Almería nº 5.

ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO.

La garantía de los derechos de adquisición preferente en arrendamientos rústicos exige la adecuada notificación al arrendatario.

Para resolver la cuestión debatida en el presente recurso debe tenerse en cuenta que, según el apartado 3 del artículo 22, también se atribuye derecho de retracto al arrendatario «si las condiciones de la enajenación, el precio o la persona del adquirente no correspondieran de un modo exacto a las contenidas en la notificación previa»; e, igualmente, «si no se hubiese cumplido en forma el requisito de la notificación previa». Por ello, tiene sentido que, como sostiene el registrador en su calificación, se apliquen las normas del apartado 3, i.i., del mismo artículo 22.

En el presente caso, a la vista de la forma de la notificación del propósito de vender la finca así como del contenido de aquella (en los términos reseñados en los antecedentes de hecho de esta resolución), está justificada la exigencia expresada por el registrador, toda vez que mediante la notificación fehaciente del contenido

de la escritura de enajenación podrá la arrendataria conocer íntegramente las condiciones esenciales de la venta, de suerte que si no coinciden con las contenidas en la notificación previa realizada por el vendedor, o en esta se han omitido, o no se ha realizado dicha notificación de forma fehaciente, podrá la arrendataria ejercitar el derecho de retracto, sirviendo la posterior notificación para fijar el dies a quo a efectos del cómputo del plazo de ejercicio de tal derecho.

III.A.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Eivissa nº 4.

HERENCIA: INTERVENCIÓN DE LOS LEGITIMARIOS EN LA PARTICIÓN.

Resultando con claridad del testamento que el causante tenía vecindad civil común, sus padres serán legitimarios y han de intervenir en la partición.

En relación con la vecindad civil, y la correspondiente sujeción al Derecho civil común o al especial o foral, este Centro Directivo ha tenido la oportunidad de poner de relieve las dificultades para su prueba. Precisamente por la trascendencia que la vecindad civil tiene en la capacidad de la persona, el artículo 156.4.º el Reglamento Notarial establece que en la comparecencia de la escritura «se expresará la vecindad civil de las partes cuando lo pidan los otorgantes o cuando afecte a la validez o eficacia del acto o contrato que se formaliza (…)», si bien, dadas las dificultades para su prueba antes referidas, el artículo 160 del mismo Reglamento dispone que la circunstancia de la vecindad se expresará por lo que conste al notario o resulte de las declaraciones de los otorgantes y de sus documentos de identidad.

Por las anteriores consideraciones el recurso no puede ser estimado. Como ha afirmado este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 23 de mayo de 2012, 5 de junio de 2018, 6 de marzo de 2019, 20 de julio de 2022 y 24 de enero de 2023) «siempre es necesario que resulte de la escritura atributiva de bienes hereditarios cuáles son los sujetos interesados en la herencia, y que –sin llegar a una prueba diabólica– se justifique o se refiera la inexistencia de otras personas que por llamamiento legal o testamentario pudieran tener algún derecho en la sucesión, de modo que se infiera la legitimación de los otorgantes, per se, para la adjudicación de los bienes relictos (...)».

En el presente supuesto, la vecindad civil de la causante resulta de sus manifestaciones en el propio testamento, en unos términos tan precisos que evidencian el cumplimiento por el notario de su deber de informar a la otorgante sobre el hecho de que, «no habiendo residido en comunidad foral alguna con las condiciones legalmente previstas para la adquisición de alguna vecindad especial», tiene vecindad civil en territorio de derecho común y, por ende, sus padres tienen derecho a legítima.

III.A.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Caldas de Reis.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FIN-

CA.

Puede denegarse la inscripción de la base gráfica si el registrador aprecia dudas fundadas.

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. En segundo lugar, respecto a la fundamentación jurídica, la registradora, al calificar, no puede limitarse a una mera aplicación mecánica y puramente formal de los preceptos legales, basados en la identificación de su número de orden dentro del texto legal, sino que puede acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual, para expresar de qué forma se consideran infringidos.

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). Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. El reflejo registral de la referencia catastral de una finca no supone la asunción de las diferencias descriptivas que puedan existir entre la descripción de la parcela catastral y la finca registral, como unidades conceptuales diferentes.

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.

Además de todos los anteriores argumentos, que determinan que la solución del presente recurso no pueda ser otra que la confirmación de la nota de calificación, dadas las circunstancias del caso, esta Dirección General debe aludir a la existencia de otro defecto, no señalado en la nota, que es el más contundente a efectos de denegar la inscripción. Y es el hecho, reconocido por el recurrente en su escrito de interposición del recurso, de que la finca registral 8.919 de Portas está incluida en un expediente de concentración parcelaria. Por tanto, todas las alegaciones realizadas por el recurrente deben ser resueltas por el Servicio de Infraestructuras Agrarias gallego y no a través del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

III.A.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Rute.

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

Puede denegarse la inscripción de la base gráfica si el registrador aprecia dudas fundadas.

La registradora invoca como primera causa que impide la inscripción de la georreferenciación alternativa que con «los documentos aportados y tras haber comprobado en la imagen de Catastro que no se respeta el espacio de vía pública destinado a acerado en la parte destinada a aparcamiento». Sin embargo, esta afirmación no puede ser mantenida por esta Dirección General, porque la existencia de la misma no resulta ni de la descripción registral ni de la catastral, donde no se alude a ninguna calle como lindero. Además, el Ayuntamiento declara que dicha franja de terreno nunca ha tenido el carácter de público. Respecto a las alegaciones relativas a los ruidos y molestias, no es el recurso el cauce procedente para resolver estas circunstancias, que en nada afectan a la inscripción, sino que debe acudirse a los expedientes administrativos y procedimientos judiciales adecuados para ello, como bien afirma el recurrente en su escrito de interposición del recurso.

En conclusión, la registradora, a la vista de las alegaciones, ha decidido motivadamente según su prudente criterio, la denegación de la inscripción de la georreferenciación. Y como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, la oposición de algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la jurisdicción voluntaria, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados haga contencioso el expediente.

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 registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso, –como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020– «decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes».

III.A.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Redondela-Ponte Caldelas.

HIPOTECA: TASACIÓN DE LA FINCA HIPOTECADA.

Para que puedan inscribirse los pactos de ejecución directa y de venta extrajudicial es preciso que se incorpore el oportuno certificado de tasación de la finca.

En cuanto al primero de los defectos señalados, esto es, la falta de congruencia entre las cantidades transferidas y la cantidad expresada como importe del préstamo, ciertamente de la lectura del clausulado no cabe duda de que se trata de un préstamo de 232.500 euros, si bien la no correspondencia con la cantidad transferida merma la claridad de lo realmente prestado, lo que se puede subsanar fácilmente mediante complemento de la transferencia que falta. Por tanto, el defecto

debe ser confirmado.

En cuanto al segundo de los defectos señalados, esto es la falta de aportación del certificado de tasación, este Centro Directivo ha reiterado –vid., por todas, la Resolución de 7 de julio de 2021, entre otras citadas en los «Vistos»– que, para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial incluidos en las escrituras de constitución de hipoteca, resulta imprescindible que se acredite al registrador, a través de la certificación oficial pertinente, la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario (referencia que debe entenderse hecha actualmente al Real Decreto-ley 24/2021, de 2 de noviembre), para que éste pueda comprobar que el tipo de subasta no es inferior al 75% del valor de dicha tasación (hoy el 100% tras la reforma de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario).

En los préstamos hipotecarios concedidos por entidades distintas de las expresadas en el artículo 2 de la citada Ley 2/1981, de 25 de marzo, la tasación puede ser realizada por una entidad que no necesariamente sea de las homologadas según la misma, pudiendo ser realizadas por otras entidades o personas físicas que tengan entre sus funciones profesionales la de tasación de inmuebles. Es decir, en tales supuestos no se excepciona la exigencia de la realización de una tasación profesional de la finca o bien hipotecado, pero sí la cualificación oficial de la entidad. Ese significado de dualidad de entidades tasadoras es el que, en consecuencia, ha de atribuirse a la expresión «en su caso» a que se refieren los artículos 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 129 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 19/2015, de 13 de julio, y vigente en la actualidad.

III.A.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Armilla.

REPARCELACIÓN URBANÍSTICA: APROBACIÓN POR SILENCIO ADMINISTRATIVO.

En caso de aprobación por silencio del proyecto de reparcelación, se necesita la oportuna certificación administrativa acreditativa de dicha aprobación.

Pasando a analizar el objeto del presente expediente, el mismo se centra en determinar si cabe considerar aprobado por silencio administrativo positivo un proyecto de reparcelación en el marco de la legislación urbanística andaluza y, en su caso, qué requisitos son necesarios para su acreditación a efectos registrales.

La cuestión ha sido objeto de un pronunciamiento reciente por parte del Tribunal Supremo, Sala Tercera, en su Sentencia de 18 de mayo de 2020, que partiendo de la diferencia entre la ordenación urbanística, como servicio público, y la edificación, como derecho del propietario, ha interpretado los artículos 11.5 de la Ley de suelo de 2008, actual 25.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, y el artículo 43.2.b) de la Ley 30/1992, actual artículo 24.1 de la Ley 39/2015, considerando que los proyectos de actuación, como instrumentos de gestión y ejecución urbanística,

presentados por iniciativa particular, no pueden entenderse aprobados por silencio administrativo.

Lo cierto es que diversas normas autonómicas regulan expresamente la posibilidad de considerar aprobado un proyecto de reparcelación –cfr. artículo 88 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2001–, o incluso de urbanización, por silencio administrativo positivo. Es el caso de la Comunidad de Andalucía, donde el actual artículo 92.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, dispone que «en los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo para la ratificación o aprobación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla aprobada o ratificada, según el caso, por silencio administrativo». El artículo 157.3 del Reglamento de desarrollo de la Ley, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en vigor desde el día 22 de diciembre de 2022, añade que, en tales casos «la Administración actuante vendrá obligada a emitir certificado del silencio a solicitud del interesado en los términos recogidos en la legislación general de procedimiento administrativo».

Ahora bien, ello no significa necesariamente que el mero transcurso del plazo previsto legalmente para que opere el silencio suponga el efecto automático de éste, particularmente cuando sus determinaciones resultan contrarias a la ordenación urbanística que pretende desarrollar, como ha reconocido el propio Tribunal Superior de Andalucía. Las normas sobre inscripción de proyectos de reparcelación no contienen normas especiales sobre el silencio administrativo positivo, limitándose a exigir acreditación de la aprobación administrativa correspondiente –artículos 23.6 del vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio–. Pues, en el ámbito de la legislación hipotecaria la regla general, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, es la de que no se admiten los consentimientos tácitos ni presuntos, y además rige el principio general de titulación auténtica, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, criterio y principio, ambos, incompatibles con la admisión del silencio administrativo acreditado mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho (cfr. artículo 24.1 de la Ley 39/2015), como título material y formal inscribible. Estos criterios son aplicables no sólo en el ámbito de los asientos de inscripción, sino también, incluso con mayor fundamento (cfr. artículos 1, párrafo tercero, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria), respecto de las cancelaciones.

Por ello tiene plena lógica que, en los casos de elevación a público del proyecto de reparcelación, se requiera complementariamente, a fin de integrar la documentación necesaria para la inscripción, la certificación del secretario del Ayuntamiento sobre la aprobación y firmeza del proyecto –cfr. Resolución de 29 de junio de 2012–. En el mismo sentido se pronuncia la normativa andaluza cuando el artículo 158 del Reglamento establece que se proceda a la inscripción en el Registro de la Propiedad una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación. No habiendo obtenido la certificación administrativa,

en los casos de silencio administrativo, la citada normativa sólo permite otorgar la escritura pública acreditando ciertos requisitos previstos en el artículo 158.3.

III.A.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Baeza.

DERECHO DE USO DE LA VIVIENDAS FAMILIAR: INSCRIPCIÓN.

No puede inscribirse el derecho de uso sobre la vivienda familiar en caso de divorcio si el cónyuge a quien se le atribuye ees titular del pleno dominio de la vivienda.

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 (excónyuge) titular del dominio (Resolución de 25 de octubre de 1999), quedan comprendidos o subsumidos en la propia titularidad dominical sobre la finca. Por ello se ha podido afirmar que el derecho de uso queda extinguido si, como consecuencia de la liquidación de gananciales, la finca sobre la que recae es adjudicada en pleno dominio al cónyuge titular de ese derecho (sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 3 de mayo de 2004), y que carece de interés el reflejo registral del derecho de uso judicialmente atribuido a la esposa sobre la vivienda familiar cuando ésta es la titularidad dominical (cfr., entre otras, la Resolución de esta Dirección General de 6 de julio de 2023).

III.A.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Zafra.

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

No puede inscribirse la inmatriculación si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

En el presente caso, la registradora funda sus dudas en que no son coincidentes las descripciones de la finca y la de la parcela catastral, al tener distinta ubicación, superficie, existiendo una diferencia de cabida del 160 % respecto de la cabida documentada, y un cambio de lindero fijo.

Por ello, parecen razonable las dudas de la registradora en la correspondencia de la descripción de la finca en el título presentado, con el que pretende la inmatriculación de la participación indivisa de la finca, con la que consta en el Registro ya que con la incorporación al folio registral de la descripción catastral se estaría llevando a efecto una rectificación que implicaría una alteración de la delimitación perimetral de la finca ya inscrita, que pone en duda, su identidad tal y como se des-

cribe en la inscripción primera.

III.A.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Cartagena nº 4.

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUISITOS.

Para rectificar una inexactitud registral hay que estar a lo dispuesto en el art. 40 LH.

La operación registral de asignación de una referencia catastral a una determinada finca registral, que no tiene inscrita su georreferenciación, es un juicio que emite el registrador una vez realizada una operación que es meramente literaria y carece de componente geográfico alguno, consiste únicamente en comparar la descripción literaria de la finca registral con la parcela catastral. Pero, si la referencia catastral aportada está inscrita en el historial de otra finca registral a nombre de persona distinta, entramos en un supuesto de hecho distinto.

Por tanto, estando inscrita la referencia catastral aportada en el folio registral de otra finca, debe traerse a colación la Resolución de este Centro Directivo de 22 de noviembre de 2016, que recordó la distinción entre los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia.

En el presente caso estamos ante una inexactitud registral al reflejar la inscripción una referencia catastral, que consta en el título por el que se practicó la inscripción y que el recurrente manifiesta que es errónea pues corresponde a otra parcela catastral, cuya finca registral correspondiente es de su titularidad. Por tanto, debe aplicarse el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

III.A.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Córdoba nº 7.

INMATRICULACIÓN POR CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL ART. 206 LH: REQUISITOS.

No procede la inmatriculación de una finca si consta que ya se halla inscrita, aunque sean bienes de dominio público.

Es un principio de nuestro derecho registral el de que no pueden ser inmatriculadas (ni georreferenciadas) fincas cuya ubicación y delimitación geográfica

invadan, en todo o en parte, la de otras fincas previamente inmatriculadas. El registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación. Además, hay que considerar que el procedimiento previsto en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo éstos los más interesados en velar que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión.

Ocurre que el propio Ayuntamiento solicitante de la inmatriculación y ahora recurrente admite que la finca a inmatricular, como dominio público a favor del Ayuntamiento de Córdoba, ya se encuentra inscrita, pero alega que «esta circunstancia registral no puede oponerse frente a bienes de dominio público» porque «el principio de legitimación registral decae ante la existencia del dominio público». Por todo ello, en el supuesto analizado en la Resolución de este Centro Directivo de 20 de diciembre de 2022, en el que, como ocurre ahora, «el camino que se pretende inmatricular atraviesa una finca registral, existiendo, por tanto, coincidencia de parte de dicha finca registral y pudiendo existir doble inmatriculación», la conclusión fue, como ha de ser ahora, confirmar la nota de calificación negativa y desestimar el recurso «sin perjuicio, de la posibilidad de inscripción del deslinde administrativo o expropiación, cuyo reflejo registral deberá producirse mediante resolución emanada de procedimiento en que el titular registral haya tenido la oportuna intervención, evitando así su indefensión».

III.A.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Madridejos.

VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE COLINDANCIA A DOMINIO PÚBLICO.

No procede la práctica de una nota marginal relativa al hecho de que la finca colinda con una vía pecuaria.

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

Corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia

de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley.

Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas. Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». En esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total acerca de ninguna circunstancia afectante a la finca, ya que se limita a expresar la colindancia con una vía pecuaria, lo cual ya resulta de la propia descripción de la finca (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento); advierte la posibilidad de un eventual deslinde, sin concretar siquiera si efectivamente la finca pudiera verse afectada por ello y en qué medida; además de recordar los efectos legales del deslinde, cuestión que resulta de la propia ley. Por tanto, tampoco puede practicarse la nota marginal solicitada al amparo de este precepto, pues no resulta una concreta calificación urbanística, medioambiental o administrativa de la finca más allá de su colindancia con una vía pecuaria y no resulta de la solicitud la intervención del titular de la finca.

No obstante lo anterior, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento de Derecho séptimo), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Como se deduce de los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria al objeto de hacer constar en el Registro de la Propiedad una resolución administrativa en los términos que pretende la Administración recurrente, deberá realizarse mediante el correspondiente procedimiento Administrativo en el que haya sido parte el titular registral o sus causahabientes, lo cual es aplicación concreta del principio constitucional de interdicción de la indefensión (artículo 24 de la Constitución).

III.A.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Lora del Río.

BIENES GANACIALES: MUTACIÓN DEL CARÁCTER DE LOS BIENES.

Para incorporar un bien al patrimonio ganancial, además del necesario negocio causalizado, es preciso el consentimiento de ambos cónyuges.

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. Bien es verdad que en las adquisiciones onerosas, en caso de que no se aplique el denominado principio de subrogación real (con arreglo al cual los bienes adquiridos tienen la misma naturaleza privativa o ganancial que tuviesen los fondos utilizados o la contraprestación satisfecha), para evitar el desequilibrio entre los distintos patrimonios de los cónyuges, surge como contrapeso el correspondiente derecho de reembolso (a favor del patrimonio que sufraga la adquisición) consagrado en el artículo 1358 del Código Civil.

Ciertamente, el principio de autonomía de la voluntad de los cónyuges casados en régimen de gananciales permite que, para la determinación del carácter ganancial o privativo de un bien o derecho determinado, los cónyuges puedan, bien en el momento de la adquisición, bien con posterioridad, alterar el carácter que resultaría de aplicar las reglas establecidas en el Código Civil antes referidas.

Por las consideraciones anteriores, el criterio del registrador debe ser confirmado porque, aun cuando consta suficientemente precisada la causa del pretendido desplazamiento al patrimonio ganancial, falta el consentimiento del cónyuge del permutante que es imprescindible para que –con base en el referido principio de autonomía de la voluntad– quede determinado el carácter ganancial de la parte de lo adquirido por permuta a que se refiere el cónyuge otorgante de la escritura calificada.

III.A.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Murcia nº 1.

HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR EXISTIENDO UN LEGATARIO CON DISCAPACIDAD.

Habiendo quedado extinguida la patria potestad prorrogada por muerte de los progenitores del legatario discapaz, no cabe omitir la adecuada citación de los representantes legales en aplicación del art. 1057 del CC.

Por lo que interesa en el presente recurso, entre las medidas de apoyo a las personas con discapacidad no se incluye la patria potestad prorrogada o rehabilitada a que se refería el artículo 171 del Código Civil, suprimido por la Ley 8/2021. Según el apartado III del Preámbulo de este ley, se eliminan por ser «figuras demasiado rígidas y poco adaptadas al sistema de promoción de la autonomía de las personas adultas con discapacidad que ahora se propone. En este sentido, conviene recordar que las nuevas concepciones sobre la autonomía de las personas con discapacidad ponen en duda que los progenitores sean siempre las personas más adecuadas para favorecer que el hijo adulto con discapacidad logre adquirir el mayor grado de independencia posible y se prepare para vivir en el futuro sin la presencia de sus progenitores, dada la previsible supervivencia del hijo; a lo que se añade que cuando los progenitores se hacen mayores, a veces esa patria potestad prorrogada o rehabilitada puede convertirse en una carga demasiado gravosa. Es por ello que, en la nueva regulación,

cuando el menor con discapacidad llegue a la mayoría de edad se le prestarán los apoyos que necesite del mismo modo y por el mismo medio que a cualquier adulto que los requiera».

Conforme a la disposición transitoria segunda de dicha ley: «Los tutores, curadores, con excepción de los curadores de los declarados pródigos, y defensores judiciales nombrados bajo el régimen de la legislación anterior ejercerán su cargo conforme a las disposiciones de esta Ley a partir de su entrada en vigor. A los tutores de las personas con discapacidad se les aplicarán las normas establecidas para los curadores representativos (...) Quienes ostenten la patria potestad prorrogada o rehabilitada continuarán ejerciéndola hasta que se produzca la revisión a la que se refiere la disposición transitoria quinta (...)».

A la vista de esta normativa, no puede compartirse la afirmación de la recurrente según la cual, extinguida la patria potestad rehabilitada –por fallecimiento de su titular– sólo cabe adoptar medidas de apoyo que se limiten a complementar la actuación del afectado por discapacidad y nunca tendrán la consideración de representación legal. De este modo, si en el presente supuesto existiera falta absoluta de discernimiento, la medida de apoyo que habría de sustituir a la extinguida patria potestad rehabilitada debería contemplar la representación, pero a través de la curatela, en su modalidad representativa.

Del art. 1057 CC se desprende que es preceptiva la citación al representante legal de la persona afectada por discapacidad en los supuestos en que de la sentencia que haya establecido las medidas de apoyo así resultara exigible (cfr. artículo 760 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Asimismo, deberá ser citada la persona que en la correspondiente medida de apoyo dispuesta haya sido designada para asistir o representar en la partición de la herencia al afectado por discapacidad. En el presente caso, mientras no sean judicialmente adoptadas las medidas de apoyo que sustituyan a la extinguida patria potestad rehabilitada, ha de entenderse que debe citarse al Ministerio Fiscal (cfr. el anteriormente transcrito artículo 762 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y, ex analogía, el artículo 793.1.5.o de la misma ley, relativo a la citación para formación de inventario en caso de intervención del caudal hereditario); o, si hubiera sido nombrado, al defensor judicial a que se refiere el artículo 295 del Código Civil.

Atendiendo a la «ratio legis» de dicha norma (protección de los sujetos a patria potestad o tutela, así como los que tengan dispuestas medidas de apoyo que atribuyan a determinadas personas la facultad de representar o asistir en la partición de la herencia al afectado por discapacidad), debe entenderse aplicable, además, a los representantes legales o curadores no sólo de los partícipes en la comunidad hereditaria como herederos «ex re certa» y legatarios de parte alícuota sino también a los del legatario de cosa determinada, máxime si –como ocurre en el presente supuesto– se trata de legado en pago de legítima.

III.A.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Ciudad Real nº 2.

VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE COLINDANCIA A DOMINIO PÚBLICO.

No procede la práctica de una nota marginal relativa al hecho de que la finca colinda con una vía pecuaria.

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

Corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley.

Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas. Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». En esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total acerca de ninguna circunstancia afectante a la finca, ya que se limita a expresar la colindancia con una vía pecuaria, lo cual ya resulta de la propia descripción de la finca (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento); advierte la posibilidad de un eventual deslinde, sin concretar siquiera si efectivamente la finca pudiera verse afectada por ello y en qué medida; además de recordar los efectos legales del deslinde, cuestión que resulta de la propia ley. Por tanto, tampoco puede practicarse la nota marginal solicitada al amparo de este precepto, pues no resulta una concreta calificación urbanística, medioambiental o administrativa de la finca más allá de su colindancia con una vía pecuaria y no resulta de la solicitud la intervención del titular de la finca.

No obstante lo anterior, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se

hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento de Derecho séptimo), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Como se deduce de los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria al objeto de hacer constar en el Registro de la Propiedad una resolución administrativa en los términos que pretende la Administración recurrente, deberá realizarse mediante el correspondiente procedimiento Administrativo en el que haya sido parte el titular registral o sus causahabientes, lo cual es aplicación concreta del principio constitucional de interdicción de la indefensión (artículo 24 de la Constitución).

III.A.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Badajoz nº 3.

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NECESARIA INTERVENCIÓN DEL TITULAR REGISTRAL.

No puede inscribirse una escritura de segregación si no está otorgada por el titular registral de la finca matriz.

El presente expediente tiene por objeto determinar si el propietario, declarado judicialmente, de parte de una finca registral, puede practicar por sí mismo la preceptiva previa segregación sin contar con el consentimiento del titular registral, ni acreditar un expreso pronunciamiento judicial en tal sentido. Esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse en reiteradas ocasiones (vid. Resoluciones 23 de septiembre de 2004 y 9 de febrero de 2007) respecto de la aplicación del principio de tracto sucesivo en relación con las segregaciones. Así, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorga o a cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

Pues bien, en el supuesto del presente recurso estos principios son vulnerados ya que la escritura de segregación cuya inscripción se pretende aparece otorgada por persona distinta del actual titular registral, sin que los documentos complementarios presentados por el recurrente sirvan para subsanar este defecto. En conclusión, no corresponde al titular de una parte de la finca matriz determinar unilateralmente a qué concreta porción se refiere, debiendo en todo caso contar con el consentimiento de sus titulares registrales o con una expresa declaración judicial en sede de ejecución de sentencia.

III.A.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Madrid nº 38.

RECTIFICACIÓN DE CABIDA: REQUISITOS.

No cabe acceder a la tramitación de un expediente del art. 201 LH si se manifiesta que lo que se pretende es modificar las superficies de una operación de segregación que en su día fue inscrita.

Por tanto, el presente recurso tiene por objeto determinar si el expediente previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es el cauce adecuado para rectificar una segregación ya practicada, aumentando la cabida de la finca resto como consecuencia de la menor superficie de una de las segregadas. Con la rectificación de superficie pretendida, no se pretende consignar un dato erróneo de superficie, sino que se pretende la constancia de una nueva realidad física, distinta de la amparada por la escritura de segregación, por lo que no se cumple con la reiterada doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de los excesos de cabida.

III.A.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Terrassa nº 3.

SOCIEDADES MERCANTILES: ACTIVOS ESENCIALES.

Puede el registrador estimar aplicable el art. 160 de la LSC en un caso en el que de la consulta de las cuentas anuales resulta con claridad que el valor económico de los bienes transmitidos supera al del activo de la sociedad.

Como cuestión previa, respecto de las alegaciones del recurrente sobre el hecho de que la escritura haya sido inscrita, respecto de determinadas fincas donadas, en otros registros de la Propiedad, debe recordarse que, como ha reiterado este Centro Directivo, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, y ello por aplicación del principio de independencia en ese ejercicio de su función, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica.

Aun cuando se trate de sociedades con objeto claramente lucrativo (como acontece es en este caso con una sociedad cuyo objeto social consistente en la fabricación y compraventa de muebles en general, así como la compraventa, promoción y explotación de inmuebles, entre otras actividades) debe partirse, por una parte, de la capacidad general de la sociedad como sujeto de derecho para realizar actos jurídicos, según resulta de los artículos 38 del Código Civil y 116, párrafo segundo, del Código de Comercio, salvo aquellos que por su propia naturaleza o por hallarse en contradicción con las disposiciones legales no pueda ejecutar (vid. la Resolución de 2 de febrero de 1966).

Por otra parte, como afirmó esta Dirección General en las citadas Resoluciones de 20 de enero de 2015 y 11 de abril de 2016, debe distinguirse entre el objeto social – diferente de ese fin genérico o social que es la obtención de lucro o ganancia, o las meras ventajas desde la perspectiva del concreto objeto social–, y los actos aislados que aunque se otorguen con carácter de liberalidad pueden admitirse,

como expresa la Resolución de 2 de febrero de 1966 «bien porque –como sucede con los regalos propagandísticos– beneficien indirectamente a la Sociedad, y podrán entrar dentro del concepto de gasto ordinario o extraordinario de la Empresa social a que hace referencia el art. 105 de la Ley de Sociedades Anónimas, bien porque se hagan con cargo a beneficios o reservas libres o porque se pretenda remunerar en cuantía no exorbitante ciertos servicios prestados por un antiguo empleado no exigibles legalmente – contemplados en el art. 619 del CC– (...), bien porque en casos excepcionales y aun para cuestaciones o contribuciones regulares y por razones impuestas por un comportamiento de solidaridad social u otras igualmente atendibles deba admitirse, incluso en esferas alejadas de la Empresa, la donación pura y simple, como ya ha reconocido la jurisprudencia de algún país europeo». Igualmente, en la Resolución de 22 de noviembre de 1991 este Centro Directivo admitió la realización de actos de liberalidad cuando, por sus características, no comprometan la preponderancia del sustancial objeto lucrativo; y esta posibilidad cuenta con reconocimiento en la legislación fiscal –cfr. artículos 14, números 1.e) y 3, y 15.2.a) del texto refundido la de Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo–.

Conviene recordar que, como ha puesto de relieve esta Dirección General en Resolución de 17 de septiembre de 2015, la cuestión (ligada a la capacidad general de la sociedad para realizar actos jurídicos) relativa al ámbito de representación de los administradores de sociedades de capital en el ejercicio de su cargo ha sido solventada ya en nuestro Derecho, en el sentido de que, para los actos comprendidos en el objeto social, son ineficaces frente a terceros las limitaciones impuestas a las facultades de representación de los administradores, aunque están inscritas en el Registro Mercantil. Y para los actos que no estén comprendidos en el objeto social, la sociedad queda obligada también frente a terceros de buena fe.

Pero, en el presente caso concurren unas especiales circunstancias que no pueden conducir sino a confirmar la calificación negativa emitida, dada la entidad del valor de los bienes donados, pues no queda garantizado que se cumplan las normas imperativas sobre protección del capital social.

El hecho de que la norma se refiera a un concepto jurídico indeterminado –«activos esenciales»– comporta evidentes problemas de interpretación. Pero, sin duda, son las consecuencias que haya de tener la omisión de la aprobación de la junta general lo que debe tomarse en consideración para determinar, en el ámbito de la seguridad jurídica preventiva, la forma de actuar del notario y del registrador. Ciertamente, no es de aplicación la inoponibilidad frente a terceros de las limitaciones voluntarias al poder de representación de los administradores (artículos 234.1 de la Ley de Sociedades de Capital, al que se remite el artículo 161. Cfr., asimismo, los artículos 479.2 y 489, relativos a la sociedad anónima europea), toda vez que se trata de un supuesto de atribución legal de competencia a la junta general con la correlativa falta de poder de representación de aquéllos. Cuestión distinta es la relativa a la posible analogía que puede existir entre el supuesto normativo del artículo 160.f) y el de los actos realizados por los administradores con extralimitación respecto del objeto social inscrito frente a los que quedan protegidos los terceros de buena fe y sin culpa grave ex artículo 234.2 de la Ley de Sociedades de Capital.

Ciertamente, en el procedimiento registral se trata de hacer compatible la efectividad del derecho a la inscripción del título con la necesidad de impedir que los actos que estén viciados accedan al Registro, dada la eficacia protectora de éste. Ahora bien, es igualmente cierto que en nuestro sistema registral no se exige la afirmación por los otorgantes sobre la inexistencia de un vicio invalidante; y la facultad que se atribuye al registrador para calificar esa validez –a los efectos de extender o no el asiento registral solicitado–, implica la comprobación de que el contenido del documento no es contrario a la ley imperativa o al orden público, ni existe alguna falta de requisitos esenciales que vicie el acto o negocio documentado. Por ello, sólo cuando según los medios que puede tener en cuenta al calificar el título presentado pueda apreciar el carácter esencial de los activos objeto del negocio documentado podrá controlar que la regla competencial haya sido respetada, sin que pueda exigir al representante de la sociedad manifestación alguna sobre tal extremo.

Ciertamente, no existe una obligación de consultar las últimas cuentas anuales depositadas en el Registro Mercantil, dado el ámbito el ámbito legal de las facultades representativas de los administradores conforme al referido artículo 234.2 de la Ley de Sociedades de Capital. Pero, en el presente caso (en el que ni siquiera el órgano de administración realiza manifestación alguna sobre el carácter no esencial de los activos donados), dado que los activos del último balance aprobado en el momento de la donación –el del año 2016– ascendían a 1.104.172,50 euros y el valor de los bienes donados ascienden en su conjunto a 1.581.821 euros, debe concluirse que dicha donación tiene trascendencia equiparable a una modificación estructural o estatutaria significativa o altera de forma sustancial el cálculo original del riesgo que asumió el socio, de modo que está justificada la atribución de la decisión a los socios reunidos en la junta general.

III.A.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de San Juan de Aznalfarache.

LEGADO: REVOCACIÓN POR ENEAJENACIÓN DE LA COSA LEGADA.

Ha de entenderse revocado el legado de una finca que había sido enajenada por el testador por medio de contrato, aunque esa venta no se haya consumado. Lo que no es posible es que el heredero se adjudique la finca.

Según el primero de los defectos, la registradora señala que «el contrato de arras es un contrato perfecto, pero no consumado, y, al no existir una verdadera enajenación consumada, no queda automáticamente revocado el legado». Ciertamente, es habitual en los documentos privados que haya ciertas discrepancias entre las expresiones que se vierten en los mismos, pero lo esencial es que la voluntad de las partes quede expresada de forma cristalina y que concurran en el contrato los elementos esenciales del mismo: consentimiento, objeto y causa. En definitiva, como alegan la recurrente y el notario autorizante, son numerosos los apartados del documento y del texto de la escritura en los que se emplea los términos vendedor y comprador, determinación del precio, acuerdos, formas de desembolso y especialmente la entrega realizada de parte del precio que está acreditada con la transferen-

cia bancaria de fecha de la firma del documento privado, por lo que debe entenderse que se trata de un contrato de compraventa efectivo.

En este punto hay que distinguir entre las arras confirmatorias, que son aquellas en las que el comprador entrega una suma de dinero a cuenta del precio convenido, por lo que no son más que un anticipo del precio y por tanto no cumplen una función de garantía ni autorizan para desistir del contrato; las arras penitenciales, que son las arras que autorizan el desistimiento, por lo que cualquiera de los contratantes puede desligarse del contrato unilateralmente, por su sola voluntad, y sin que la otra parte pueda exigir el cumplimiento ni cualquier clase de indemnización; y las arras penales, que son aquellas que funcionan como una garantía del cumplimiento del contrato, sustituyendo la indemnización de daños y perjuicios, pero sin autorizar el desistimiento, es decir, que si el comprador incumple, el vendedor puede optar entre retener las arras en concepto de indemnización de daños y perjuicios o bien exigir el cumplimento, y si es el vendedor quien incumple, el comprador podrá optar entre exigir el cumplimiento o recuperar las arras duplicadas. En este caso se trataría en su caso de unas arras confirmatorias o penales, pero no penitenciales.

El documento privado que se testimonia en la escritura de herencia de este supuesto es un contrato de compraventa perfeccionada pero no consumada; y, a los efectos de la cuestión planteada, la perfección del contrato de compraventa, aunque no se haya producido la entrega de la cosa vendida, produce los efectos propios de las enajenaciones. Es doctrina mayoritaria que la revocación del legado dependerá exclusivamente del acto de enajenar, independientemente de que se haya o no consumado antes del fallecimiento del causante. No obsta al efecto revocatorio de la enajenación que la posible contraprestación se mantenga y sea identificable en el patrimonio del testador hasta su muerte. El hecho de que la enajenación se condicione suspensivamente o se aplace con un término inicial que se cumplan tras el fallecimiento del testador no obsta al efecto revocatorio de las mismas, teniendo en cuenta que el consentimiento para la enajenación se ha expresado en vida y los efectos son retroactivos del cumplimiento de las mismas.

El segundo de los defectos señala que resulta incongruente que el heredero manifieste en la escritura que el legado queda revocado por haberla enajenado el testador en documento privado de compraventa y que a continuación proceda a adjudicarse él mismo la finca por título de herencia, dado que en su caso pertenecería a un tercero. En este supuesto, la finca fue enajenada, por lo que no forma parte del caudal hereditario, a diferencia de los casos en los que hay un compromiso de disponer de algo.

En el presente supuesto, de las consideraciones anteriormente expuestas sobre la existencia de un verdadero contrato de compraventa, llegamos a la conclusión de que se trata de un documento privado que debe elevarse a público por el heredero universal, de modo que, en su caso, será inscribible la escritura de formalización de dicho contrato privado. Por ello, no procede que se adjudique la finca al heredero y se inscriba a nombre de este para luego transmitirla al comprador, pues el artículo 20, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria («tampoco será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos: Primero. Cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por

escrito y firmados por éste») exceptúa de la necesidad de inscripción previa a favor de los herederos aquellos los documentos que éstos otorguen ratificando el contrato privado de compraventa concertado por el causante. Es consecuente que no hayan sido legitimadas las firmas del documento privado, que, en su caso, en la elevación a público del documento privado, los compradores habrán de reconocer como suyas y el heredero reconocerá la de la testadora-vendedora, de conformidad con los dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria: «(...) ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste (...)».

Es al heredero a quien corresponde por sí solo –junto con los compradores– cumplir con la obligación de elevar a público el contrato privado de compraventa para dar satisfacción al compromiso de su causante y, al legatario, en su caso, reclamar si procede, la entrega de la cosa legada. Por tanto, este tercer defecto debe ser revocado dado que no se ha realizado ni pretendido siquiera la elevación a público del documento privado. Pero, en el caso de ese otorgamiento, bastaría la intervención del heredero y de los compradores.

III.A.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Torredembarra.

HERENCIA: TÍTULO SUCESORIO DE UN CAUSANTE SUJETO AL DERECHO ALEMÁN.

Es admisible como título sucesorio un pacto sucesorio sujeto a la legislación alemana. Sí sería exigible la declaración sobre las deudas de la comunidad de propietarios y la cédula de habitabilidad de acuerdo con la legislación catalana.

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 esta Dirección General, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad.

El objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente.

Debe recordarse, como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., entre otras, las Resoluciones de 6 de marzo de 2020 y 12 de enero de 2023), que el

procedimiento registral es competencia exclusiva de la ley española, cuyas normas son de aplicación preferente, según establece la letra f) de la disposición adicional primera de la Ley 29/2015, siempre que sean compatibles con lo dispuesto en dicha ley. En general, dicho certificado servirá de título formal acreditativo de la cualidad de heredero (cfr. el apartado 2 del artículo 69 del Reglamento), si bien, a efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad habrá de ser complementado en su caso por los requisitos impuestos por la ley nacional para la práctica de aquélla.

En el presente caso, el título de la sucesión es un pacto sucesorio. Este pacto está indubitadamente sujeto a Derecho alemán tanto en su existencia y validez como título sucesorio, como en cuanto a la determinación de la ley aplicable a la liquidación de la herencia. En España el pacto sucesorio alemán es un título sucesorio incluido en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, aun sujeto a la ley alemana. En la escritura calificada el notario autorizante incorpora los documentos pertinentes que acreditan el título sucesorio y emite juicio sobre la validez y eficacia de este conforme a la ley material aplicable. También transcribe el notario las normas que considera pertinentes y que se refieren a la ley aplicable y al derecho material relativo al régimen económico matrimonial y al de sucesiones. Por ello, y habida cuenta de que ninguna objeción opone en cuanto a la equivalencia funcional de dicha escritura respecto de la que se exige en el ordenamiento español, el defecto, tal como ha sido expresado, no puede ser confirmado.

Por lo que atañe a la compraventa, la registradora exige la manifestación relativa al estado de deudas de la comunidad de propietarios, puesto que la vivienda objeto de la venta es un elemento privativo de una propiedad horizontal.

El artículo 553-5, apartado 2, del Código Civil de Cataluña dispone: «Los transmitentes de un elemento privativo deben declarar que están al corriente de los pagos que les corresponden o, si procede, deben especificar los que tienen pendientes y deben aportar un certificado relativo al estado de sus deudas con la comunidad, expedido por quien ejerce la secretaría, en el que deben constar, además, los gastos comunes, ordinarios y extraordinarios, y las aportaciones al fondo de reserva aprobados pero pendientes de vencimiento. Sin esta manifestación y esta aportación no puede otorgarse la escritura pública, salvo que las partes renuncien expresamente a ellas (...)». En el presente supuesto no existe dicha renuncia, por lo que el defecto debe ser confirmado. También exige la registradora que se acompañe cédula de habitabilidad del inmueble, criterio que, igualmente, debe ser confirmado, por aplicación de lo establecido, con carácter imperativo, en el artículo 26, apartado 2, de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, de la Comunidad Autónoma de Cataluña.

III.A.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Murcia nº 1.

HERENCIA: PARTICIÓN POR CONTADOR PARTIDOR EXISTIENDO UN LEGATARIO CON DISCAPACIDAD.

Habiendo quedado extinguida la patria potestad prorrogada por muerte de

los progenitores del legatario discapaz, no cabe omitir la adecuada citación de los representantes legales en aplicación del art. 1057 del CC.

Por lo que interesa en el presente recurso, entre las medidas de apoyo a las personas con discapacidad no se incluye la patria potestad prorrogada o rehabilitada a que se refería el artículo 171 del Código Civil, suprimido por la Ley 8/2021. Según el apartado III del Preámbulo de esta ley, se eliminan por ser «figuras demasiado rígidas y poco adaptadas al sistema de promoción de la autonomía de las personas adultas con discapacidad que ahora se propone. En este sentido, conviene recordar que las nuevas concepciones sobre la autonomía de las personas con discapacidad ponen en duda que los progenitores sean siempre las personas más adecuadas para favorecer que el hijo adulto con discapacidad logre adquirir el mayor grado de independencia posible y se prepare para vivir en el futuro sin la presencia de sus progenitores, dada la previsible supervivencia del hijo; a lo que se añade que cuando los progenitores se hacen mayores, a veces esa patria potestad prorrogada o rehabilitada puede convertirse en una carga demasiado gravosa. Es por ello que, en la nueva regulación, cuando el menor con discapacidad llegue a la mayoría de edad se le prestarán los apoyos que necesite del mismo modo y por el mismo medio que a cualquier adulto que los requiera».

Conforme a la disposición transitoria segunda de dicha ley: «Los tutores, curadores, con excepción de los curadores de los declarados pródigos, y defensores judiciales nombrados bajo el régimen de la legislación anterior ejercerán su cargo conforme a las disposiciones de esta Ley a partir de su entrada en vigor. A los tutores de las personas con discapacidad se les aplicarán las normas establecidas para los curadores representativos (...) Quienes ostenten la patria potestad prorrogada o rehabilitada continuarán ejerciéndola hasta que se produzca la revisión a la que se refiere la disposición transitoria quinta (...)».

A la vista de esta normativa, no puede compartirse la afirmación de la recurrente según la cual, extinguida la patria potestad rehabilitada –por fallecimiento de su titular– sólo cabe adoptar medidas de apoyo que se limiten a complementar la actuación del afectado por discapacidad y nunca tendrán la consideración de representación legal. De este modo, si en el presente supuesto existiera falta absoluta de discernimiento, la medida de apoyo que habría de sustituir a la extinguida patria potestad rehabilitada debería contemplar la representación, pero a través de la curatela, en su modalidad representativa.

Del art. 1057 CC se desprende que es preceptiva la citación al representante legal de la persona afectada por discapacidad en los supuestos en que de la sentencia que haya establecido las medidas de apoyo así resultara exigible (cfr. artículo 760 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Asimismo, deberá ser citada la persona que en la correspondiente medida de apoyo dispuesta haya sido designada para asistir o representar en la partición de la herencia al afectado por discapacidad. En el presente caso, mientras no sean judicialmente adoptadas las medidas de apoyo que sustituyan a la extinguida patria potestad rehabilitada, ha de entenderse que debe citarse al Ministerio Fiscal (cfr. el anteriormente transcrito artículo 762 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y, ex analogía, el artículo 793.1.5.o de la misma ley, relativo a la citación para formación de inventario en caso de intervención del caudal hereditario);

o, si hubiera sido nombrado, al defensor judicial a que se refiere el artículo 295 del Código Civil.

Atendiendo a la «ratio legis» de dicha norma (protección de los sujetos a patria potestad o tutela, así como los que tengan dispuestas medidas de apoyo que atribuyan a determinadas personas la facultad de representar o asistir en la partición de la herencia al afectado por discapacidad), debe entenderse aplicable, además, a los representantes legales o curadores no sólo de los partícipes en la comunidad hereditaria como herederos «ex re certa» y legatarios de parte alícuota sino también a los del legatario de cosa determinada, máxime si –como ocurre en el presente supuesto– se trata de legado en pago de legítima.

III.A.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Palencia nº 1.

PROPIEDAD HORIZONTAL: INSCRIPCIONES A FAVOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

Aunque se mantiene la doctrina de que la comunidad de propietarios no puede, salvo en situaciones excepcionales, ser titular registral de bienes y derechos, aunque se admite en este caso, porque, en realidad, se está incorporando un elemento común.

El régimen de propiedad horizontal se caracteriza por la existencia de un único derecho de propiedad cuyo objeto es complejo: el piso, local o departamento privativo –es decir, un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente– y la participación inseparable en la titularidad de los elementos, pertenencias y servicios comunes del edificio (cfr. artículos 3 de la Ley sobre propiedad horizontal y 396 del Código Civil). Se atribuye a la junta de propietarios, como órgano colectivo, amplias competencias para decidir en los asuntos de interés de la comunidad (cfr. artículos 14 y 17 de la Ley sobre propiedad horizontal), si bien tratándose de determinados acuerdos sólo serán válidos cuando se adopten por los propietarios en los términos previstos en la regla sexta del artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal, es decir por unanimidad.

La falta de personalidad jurídica de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal ha sido sostenida por este Centro Directivo, extrayendo de ello su corolario registral en el sentido de no admitir la posibilidad de que a favor de estas comunidades como tales, pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad el dominio de bienes inmuebles. No por ello puede entenderse que actúa como una comunidad ordinaria de bienes sino que, como ya afirmó la Resolución de 12 de febrero de 2016, se la debe considerar como un ente de proyección jurídica propia que actúa a través de su representante.

No obstante lo anterior, actualmente debe tenerse en cuenta que la nueva redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, por el artículo 1.1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por

el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, permite no sólo practicar anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal, sino que admite que también sea titular registral «(...) cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones».

Por otra parte, este Centro Directivo ha admitido excepcionalmente la existencia de casos de inscripciones o anotaciones transitorias, de mero puente, en favor de colectividades imperfectamente identificadas en su composición, pero plenamente articuladas para su funcionamiento y sin que por ello se resintieran los principios básicos de nuestro sistema registral. En este sentido, ha admitido el acceso registral de bienes a favor de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal en los supuestos de ejecuciones judiciales, como una consecuencia normal de la ejecución de un embargo por deudas de uno de los propietarios. Ahora bien, esta inscripción a favor de la comunidad de propietarios debe reputarse como una situación excepcional y transitoria, pues no constituye finalidad de las comunidades de propietarios en propiedad horizontal ser titulares permanentes de bienes, por lo que debe considerarse como una situación de tránsito a su posterior transmisión, a su atribución a los copropietarios en proporción a sus cuotas o a su conversión en elemento común.

En el presente caso figura en la escritura como parte compradora la comunidad de propietarios, a la que continuamente se alude como «comunidad compradora», solicitándose asimismo la inscripción de la finca formada por segregación en favor de dicha comunidad. Por ello, según la doctrina expuesta, al carecer de personalidad jurídica la comunidad de propietarios, no puede inscribirse a nombre de la comunidad la porción segregada como departamento privativo de la propiedad horizontal. Sin embargo, resulta indubitado que la porción de finca segregada y vendida a la comunidad de propietarios no pasa a constituir un nuevo elemento privativo sino un elemento común del edificio en el que se integra, sin cuota de participación alguna, siendo así que la cuota que correspondía a la finca matriz es asignada íntegramente a la finca resto, cuya condición de elemento independiente subsiste, modificándose asimismo su descripción, y todo ello como acto de afectación, que comporta la modificación del título constitutivo, llevado a cabo con el acuerdo unánime de la junta de propietarios al amparo de lo establecido en el artículo 17 de la Ley sobre propiedad horizontal. En definitiva, a la porción de finca transmitida se le atribuye el carácter de elemento común del edificio, y como tal debe procederse a su reflejo registral.

III.A.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Salou.

ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

Para la inscripción de una escritura de venta basta cuando el notario da fe de que se le ha acreditado la renuncia del arrendatario.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, distin-

gue dentro de su ámbito de aplicación entre los arrendamientos destinados a vivienda y los destinados a otros usos distintos del de vivienda. Se reconoce al arrendatario de local de comercio un derecho de adquisición preferente sobre este, en los términos del citado artículo 25, de cuyo apartado 5 resulta que para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de locales comerciales arrendados deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Y cuando el local vendido no estuviese arrendado, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.

Si se considera suficiente la mera manifestación del vendedor sobre el hecho de que el arrendatario del local vendido ha renunciado al derecho de adquisición preferente, ningún reparo cabe oponer a la inscripción en el presente caso, en el que es el notario autorizante de la escritura de venta quien da fe de que se le ha acreditado dicha renuncia del arrendatario.

III.A.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Vigo nº 3.

RETRACTO DE COLINDANTES: REQUISITOS.

No cabe la aplicación del retracto de colindantes en los casos en que la finca transmitida tenga el carácter de suelo urbanizable.

La jurisprudencia (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de abril de 1997 y 26 de febrero de 2010) tradicionalmente ha empleado distintos criterios para definir el carácter de finca rústica o urbana a efectos del ejercicio del retracto de colindantes: su emplazamiento (esto es, si la parcela está situada en el campo o se encuentra próxima al casco urbano); los servicios de los que disfruta (agua, electricidad, saneamiento y acceso rodado); el aprovechamiento primordial al que se destina (si se trata de una explotación agrícola, ganadera o comercial o, por el contrario, la finca se ha destinado a vivienda, industria o comercio); la existencia de construcciones en la misma; o el valor de mercado –que suele ser muy inferior cuando lo que se enajena es una finca rústica–, así como las perspectivas de revalorización de los terrenos.

Ninguno de estos aspectos ha sido tenido en cuenta a la hora de acreditar el carácter de finca rústica del inmueble objeto del retracto. Es más, de las fotografías aéreas que se incorporan en el escrito de recurso más bien resultan indicios (edificaciones, viales,...) que nos conducirían a confirmar que no se trata de una parcela propiamente rústica, sino que responde a su calificación como suelo urbanizable (terrenos que el planeamiento estime necesarios y adecuados para permitir el crecimiento de la población y de la actividad económica o para completar su estructura urbanística).

En cualquier caso, ha de entenderse que la certificación urbanística aportada no acredita que la finca pueda ser considerada como rústica a los efectos del ejercicio del retracto de colindantes, debiéndose confirmar el criterio recogido en la

Resolución de esta Dirección General de 10 de marzo de 2021.

III.A.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Vitoria nº 4.

MEDIDAS DE APOYO A LA PERSONA CON DISCAPACIDAD: PREVIA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL.

La DG confirma su criterio de que en los casos de que actúe un curador representativo no es necesario que se acredite la previa inscripción en el RC del cargo, sino que basta con el testimonio de la resolución judicial y la diligencia de remisión de exhorto al RC correspondiente.

Este Centro Directivo en relación con la prueba del estado civil de las personas que otorguen actos o contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, que parte del criterio general de la necesidad de que las distintas circunstancias y hechos relativos al estado civil de las personas, cuando afectan a la titularidad de los derechos inscritos o a la legitimación de los otorgantes, por afectar a la validez del acto o contrato en que intervienen, deben ser acreditados mediante certificación de su inscripción en el Registro Civil, criterio que, según dicha doctrina, aparece reforzado, además, en casos como el presente en que dicha inscripción en el Registro Civil no sólo tiene efectos probatorios y de legitimación, sino también de oponibilidad frente a terceros.

Según la referida doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 18 de octubre de 2006, 28 de octubre de 2014, 26 de octubre de 2021 y 3 de enero y 5 de septiembre de 2023), en tales casos no se trata sólo de probar las resoluciones judiciales sobre los cargos tutelares y medidas de apoyo a la persona con discapacidad, sino que, en tanto no tenga lugar su inscripción en el Registro Civil, no son oponibles frente a terceros, por lo que no deberá accederse a la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos o contratos otorgados en nombre de la persona con discapacidad por el representante –o por el afectado por discapacidad con asistencia del curador– sin aquella previa inscripción en el Registro Civil, ya que en caso contrario existe el riesgo de que se produzca una colisión entre la inoponibilidad de la medida de apoyo derivada de su falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad del Registro de la Propiedad.

No obstante, esta Dirección estima necesario superar este último criterio y volver al inicialmente sostenido en Resoluciones como las de 14 de mayo de 1984 y 6 de noviembre de 2022, antes citadas. En este sentido debe tenerse en cuenta: a) que la inscripción de la resolución sobre medidas de apoyo y la del cargo de curador no es constitutiva de los hechos inscritos sino que –aparte su oponibilidad– tiene simplemente efectos probatorios y de legitimación, de modo que tal efecto probatorio no es excluyente, pues según el mismo artículo 17 de la Ley de Registro Civil, «en los casos de falta de inscripción o en los que no fuera posible certificar del asiento, se admitirán otros medios de prueba», siendo en el primer caso «requisito indispensable para su admisión la acreditación de que previa o simultáneamente se ha instado la

inscripción omitida o la reconstrucción del asiento, y no su mera solicitud»; b) que las resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo y sobre el cargo de curador son documentos públicos que constituyen medio de prueba suficiente para acreditar los hechos a que se refieren y su inscripción sólo producen el despliegue de los principios de publicidad y legitimación registral de forma que pueda oponerse el hecho inscrito a quien no conoce el título, pero conociéndolo no puede negarse su eficacia probatoria, y c) que, especialmente en casos de dilación de la inscripción en el Registro Civil por causas ajenas a la voluntad del interesado, ese deseo de conjurar el riesgo de que se produzca una colisión entre la inoponibilidad de la medida de apoyo derivada de su falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad de la inscripción de la adquisición de que se trata en el Registro de la Propiedad, no debe prevalecer sobre la necesidad de agilizar y simplificar el tráfico en la medida en que queden debidamente salvaguardados los intereses de las personas afectadas por las medidas de apoyo. No obstante, en el presente caso debe tenerse en cuenta que la diligencia por la que se ordena remitir exhorto al Registro Civil para la inscripción del auto sobre la medida de apoyo adoptada no se acompañó a la escritura presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad sino que, extemporáneamente, se aporta junto con el escrito de impugnación. Por ello, aunque sería suficiente si es objeto de presentación para su calificación, no puede ser tenido en cuenta para la resolución del presente recurso.

III.A.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Guadalajara nº 1.

VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE COLINDANCIA A DOMINIO PÚBLICO.

No procede la práctica de una nota marginal relativa al hecho de que la finca colinda con una vía pecuaria.

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

Corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y

los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley.

Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas. Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». En esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total acerca de ninguna circunstancia afectante a la finca, ya que se limita a expresar la colindancia con una vía pecuaria, lo cual ya resulta de la propia descripción de la finca (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento); advierte la posibilidad de un eventual deslinde, sin concretar siquiera si efectivamente la finca pudiera verse afectada por ello y en qué medida; además de recordar los efectos legales del deslinde, cuestión que resulta de la propia ley. Por tanto, tampoco puede practicarse la nota marginal solicitada al amparo de este precepto, pues no resulta una concreta calificación urbanística, medioambiental o administrativa de la finca más allá de su colindancia con una vía pecuaria y no resulta de la solicitud la intervención del titular de la finca.

No obstante lo anterior, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, incluso al no deslindado formalmente (pues el deslinde tiene un valor declarativo y no constitutivo: vid. Resolución de 23 de enero de 2014, fundamento de Derecho séptimo), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Como se deduce de los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria al objeto de hacer constar en el Registro de la Propiedad una resolución administrativa en los términos que pretende la Administración recurrente, deberá realizarse mediante el correspondiente procedimiento Administrativo en el que haya sido parte el titular registral o sus causahabientes, lo cual es aplicación concreta del principio constitucional de interdicción de la indefensión (artículo 24 de la Constitución).

III.A.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Las Palmas de Gran Canaria nº 4.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: REQUISITOS.

No procede la práctica de una anotación de embargo si la finca embargada no aparece descrita en el mandamiento y el demandado no es el titular registral.

Es continua doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, Resolucio-

nes de 14 de julio de 2017, 22 de enero de 2021 y 8 de febrero de 2022, basadas en el contenido del artículo y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. Igualmente es doctrina reiterada (vid., por todas, Resolución de 19 de enero de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador.

Establecido lo anterior, resulta con claridad que el recurso no puede prosperar. En primer lugar, porque el mandamiento que ordena tomar anotación preventiva de embargo carece por completo de cualquier descripción de las fincas registrales sobre las que debería tomarse razón de tal medida cautelar.

Procede igualmente la confirmación del segundo defecto en tanto que las fincas constan inscritas a nombre de persona distinta al demandado en el procedimiento del que emana la traba de embargo sobre una cuota catastrada a su nombre de distintas parcelas. Como pusiera de relieve la Resolución de 21 de noviembre de 2019 (5.ª), que guarda un gran paralelismo con el supuesto de hecho de la presente, debe afirmarse que entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. En efecto, las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la nota recurrida, toda vez que el procedimiento del que dimana el mandamiento calificado no aparece entablado contra los titulares registrales en el momento de presentación del mandamiento calificado. Además, no se acredita ni el fallecimiento de los titulares registrales ni la condición de heredero del demandado para que pudiera darse cumplimiento a lo previsto en el artículo 166 del Reglamento Hipotecario y por tanto se procediera a la práctica de la anotación sobre tal inmueble «en la parte de corresponda el derecho hereditario del deudor».

III.A.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Moncada nº 1.

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

No puede inscribirse una base gráfica si existen dudas fundadas de la identidad de la finca.

Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. Hha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (vid. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016,

entre otras).

En el presente caso, la controversia versa sobre la titularidad de un supuesto camino que discurre por el lindero de la finca agrupada con las dos fincas cuyos titulares han formulado alegaciones contradictorias. Sin necesidad de entrar a valorar tales alegaciones y las diversas pruebas aportadas, como también podría valorarse la propia descripción de la finca número 3 del título cuando alude al lindero norte, «paso de carro propio de la finca matriz en medio», o por el oeste, «con el resto de la que segregó, camino en medio», lo cierto es que esta Dirección General no puede desconocer el haberse interpuesto una acción judicial mediante demanda de tutela sumaria de la posesión, lo que constituye elemento suficiente para justificar el carácter contencioso de la cuestión. Ello no obsta a que el interesado, una vez conocido el pronunciamiento judicial, en caso de ser favorable a su interés, por no estimar justificados los títulos de los demandantes, pueda promover de nuevo la inscripción gráfica solicitada.

III.A.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Valencia nº 8.

BIENES DE LA IGLESIA CATÇOLICA: ENAJENACIÓN DE FINCA POR UNA CONGREGACIÓN RELIGIOSA.

Para la enajenación de una finca por una congregación religiosa ha de estarse a lo establecido en sus estatutos y no será necesaria la licencia de la Santa Sede si no se supera el valor de 1500000 euros.

Ciertamente, los estatutos, reglas o constituciones son, junto con los poderes y certificaciones, los elementos a través de los cuales el Notario emite su juicio de suficiencia, por lo que debe determinarse si este ha sido realizado o no correctamente. Esta cuestión debe resolverse con el mismo criterio que siguió este Centro Directivo en Resolución de 23 de junio de 2021 (reiterado en otras posteriores, como las de 8 de octubre y 8 de noviembre de 2021, entre otras).

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 expresa las circunstancias precisas para que la registradora pueda revisar que el título autorizado permite corroborar que el notario ha ejercido su función de valoración de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio es congruente con el contenido del título presentado.

El segundo de los defectos señala que la certificación protocolizada expedida por la secretaria general, de la que resulta que la superiora general con el voto deliberativo del Consejo acuerda la venta y que también se acompaña, no se encuentra debidamente autenticada ni sus firmas legitimadas, careciendo de carácter fehaciente. El artículo 35 del Reglamento Hipotecario establece lo siguiente: «Los documentos Pontificios expedidos con el fin de acreditar el cumplimiento de requisitos prescritos en el Derecho Canónico para el otorgamiento de actos y contratos en que esté interesada la Iglesia, traducidos y testimoniados por los ordinarios Diocesanos son documentos auténticos, sin necesidad de estar legalizados». Así pues, para considerarlo como auténtico, bastará la traducción y testimonio por el Ordinario Diocesano del documento pontificio de que se trate, sin necesidad de ninguna legalización, y, dado que, en el supuesto concreto, el documento está extendido en idioma español, no necesita la traducción y testimonio por el Ordinario Diocesano, por lo que no requiere de ninguna legalización.

La erección de la Congregación a que se refiere este expediente es anterior a los citados acuerdos con la Santa Sede y consta inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia. A cada uno de dichos tipos de personas jurídicas se aplica un régimen jurídico diferente: uno, para el primer grupo, esto es, la enajenación de bienes eclesiásticos de las parroquias, diócesis y circunscripciones territoriales; y otro, para los Institutos, y siendo que en el supuesto concreto se trata de un Instituto de Vida Consagrada, es aplicable a la enajenación de que se trata en la escritura calificada, que es el propio de la enajenación de bienes de personas jurídicas de Derecho Canónico distintas de las parroquias, diócesis y circunscripciones territoriales y aplicable, por tanto, a las órdenes, congregaciones religiosas y otros institutos de vida consagrada y sus provincias y sus casas. A estos efectos, el 25 de marzo de 2018 el santo padre ha aprobado y autorizado la publicación del documento de la Congregación para los Institutos de vida consagrada y las Sociedades de vida apostólica denominado «Cor Orans» –Corazón Orante– que es una Instrucción aplicativa de la Constitución Apostólica «Vultum Dei quaerere» sobre la vida contemplativa femenina –Monjas de la Congregación para los Institutos de Vida Consagrada y las Sociedades de Vida Apostólica–, que constituye y forma parte del Derecho Canónico positivo, de acuerdo con cuyos preceptos han de interpretarse las normas canónicas relativas a este tipo de personas morales.

Recapitulando, a la vista de este conjunto normativo, si se trata de personas jurídicas sujetas al Obispo diocesano (ámbito territorial, esto es, parroquias, diócesis...) rigen los límites mínimos, de 150.000 euros, y máximo, de 1.500.000 euros para las autorizaciones del Ordinario de la Diócesis (normalmente el obispo o arzobispo). Pero, si se trata de personas jurídicas no sujetas al obispo diocesano

(ámbito institucional), la autoridad competente se determina, en primer lugar, por los propios estatutos y por la Instrucción «Cor Orans» y, si el valor es superior a la cantidad máxima (1.500.000 euros), se requiere para la validez de la enajenación también la licencia de la Santa Sede. En el supuesto concreto, la naturaleza jurídica de la «Congregación de las Hermanas Terciarias Capuchinas de la Sagrada Familia» es la de una Sociedad de Vida Apostólica de Derecho Pontificio de la Iglesia Católica, por lo que se ubica su regulación en el ámbito institucional; y siendo que el valor de lo enajenado no supera el límite de 1.500.000 euros que requeriría la autorización de la Santa Sede, se entiende suficiente el acuerdo de la superiora general con su Consejo. Como esta autorización se aporta a la escritura, se cumplen todos los requisitos en cuanto a autorizaciones exigidos por el Derecho Canónico. Otra cosa sería si se superara la citada cantidad en cuyo caso precisaría de la autorización de la Santa Sede.

III.A.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Cangas de Narcea-Tineo.

INMATRICULACIÓN POR SENTENCIA JUDICIAL: REQUISITOS.

No cabe la inmatriculación de una finca por sentencia dictada en juicio declarativo en el que no se dio cumplimiento a lo establecido en el art. 204 LH.

Se ha de partir de la doctrina reiterada por este Centro Directivo (vid. Resolución de 9 de febrero de 2022) según la cual en juicio declarativo ordinario es posible la inmatriculación de fincas, sin necesidad de acudir a los procedimientos de inmatriculación específicos previstos en la Ley Hipotecaria, siguiendo la línea marcada en las Resoluciones de esta Dirección General. La reforma de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha recogido en el artículo 204.5.º este título inmatriculador, aunque estableciendo una serie de cautelas o requisitos complementarios. Para que una sentencia declarativa sirva de título inmatriculador es preciso que «expresamente ordene la inmatriculación» en el que «hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente» y además se observen «las demás garantías prevenidas en dicho artículo». Debe tenerse en cuenta, que una sentencia declarativa solo tiene efectos entre las partes que han intervenido en el juicio y no respecto de terceros.

No resulta de la sentencia presentada, que la finalidad perseguida por la actora, en su demanda, sea obtener un título formal para inmatricular, ni que junto con la interposición de la demanda se solicite también la rectificación del Registro (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), ni que se someta a la consideración del juzgador, ni se le solicite petición distinta a la resolución de un conflicto de titularidad de unos inmuebles entre particulares. Es por ello, que la sentencia no ordena la inmatriculación de la finca, ni contiene ningún mandato dirigido directamente al Registro de la Propiedad (artículo 40 de la ley Hipotecaria).

III.A.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Vitoria nº 5.

HERENCIA: DESHEREDACIÓN.

Se hace un repaso de los requisitos, la eficacia y la forma de proceder en el caso de inscripción de una herencia con algún legitimario desheredado.

Para inscribir la adjudicación hereditaria en caso de desheredación de algún legitimario es necesario que se cumplan los siguientes requisitos que, entre otros, son propios de toda desheredación: a) que dicha privación de la legítima se funde en una de las causas de establecidas en la ley y sea expresada en el testamento (artículos 848 y 849 del Código Civil). b) que la certeza de la causa expresada no sea negada por los desheredados o, si se ha negado, que haya sido probada por los herederos (artículos 850 y 851). c) que, mientras no se declare judicialmente que no es cierta la causa de desheredación, intervengan los hijos o descendientes de los desheredados (salvo que se trate de un caso en que el testador haya nombrado contador-partidor con facultades para realizar la partición de la herencia de la que resulte que se ha reconocido la legítima a tales herederos forzosos).

En el presente caso, el causante tenía vecindad civil vasca, y, siendo colectiva la legitima de los descendientes en el País Vasco (y aun pudiendo el causante elegir entre qué descendientes distribuirla), el mero hecho de la desheredación no excluye el derecho de los descendientes del desheredado, quienes tienen derecho a tal legitima conforme a lo dispuesto en los artículos 47 y siguientes de la Ley 5/2015, en conexión con los artículo 761. 857 y 929 del Código Civil. Otra cuestión es que, precisamente por ese carácter colectivo de la legítima en el País Vasco, el causante pueda apartar al legitimario que tenga por conveniente, concretando aquélla en cualquiera de sus descendientes. Pero una cosa es el apartamiento y elección de otro descendiente en quien concretar la legítima, y otra es la desheredación, pues en este último caso es la propia ley la que determina quién representa al desheredado.

En este expediente, la primera cuestión planteada en la calificación registral se refiere a la causa de la desheredación expresada respecto de uno de los desheredados en el testamento («desasistencia al testador con ocasión de las operaciones quirúrgicas a las que ha sido sometido»), de modo que debe determinarse si se cumple o no la exigencia de la expresión determinante de al menos una de las causas de desheredación recogidas en el Código Civil. En consecuencia, cabe reconocer que con carácter general en el ámbito extrajudicial gozarán de plena eficacia los actos y atribuciones particionales que se ajusten al testamento, aunque conlleven exclusión de los derechos legitimarios, mientras no tenga lugar la impugnación judicial de la disposición testamentaria que priva de la legítima. Sin embargo, esta doctrina no empece para que se niegue «ab initio» eficacia a las desheredaciones que no se funden en una causa de las tipificadas en la Ley, o que se refieran a personas inexistentes al tiempo del otorgamiento del testamento, o a personas que, de modo patente e indubitado (por ejemplo, un recién nacido) resulte que no tienen aptitud ni las mínimas condiciones de idoneidad para poder haber realizado o ser responsables de la conducta que se les imputa. También debe poder deducirse del título de la sucesión, o del documento atributivo de la herencia, la aptitud genérica del desheredado para serlo.

El Tribunal Supremo ha hecho un esfuerzo para adaptar las causas legales de desheredación a la actual realidad social, constituyendo el punto de inflexión la

Sentencia número 258/2014, de 3 de junio, que calificó el maltrato psicológico como justa causa de desheredación. No obstante, como puso de relieve en Sentencia número 419/2022, de 24 de mayo: «En el sistema legal vigente no toda falta de relación afectiva o de trato familiar puede ser enmarcada, por vía interpretativa, en las causas de desheredación establecidas de modo tasado por el legislador. Es preciso ponderar y valorar si, en atención a las circunstancias del caso, el distanciamiento y la falta de relación son imputables al legitimario y además han causado un menoscabo físico o psíquico al testador con entidad como para poder reconducirlos a la causa legal del "maltrato de obra" prevista en el art. 853.2.ª CC». Este mismo criterio ha sido reiterado en la Sentencia 556/2023, de 19 de abril, en un caso en que no se aportó al procedimiento prueba alguna por la heredera demandada – que no compareció– del maltrato psicológico. Afirma que la falta de relación personal prolongada con el padre no permite por sí sola afirmar la existencia de un maltrato psicológico o de un abandono injustificado, de modo que no cabe configurar una nueva causa de desheredación basada en la sola falta de relación con los hijos prescindiendo de los motivos de la misma y de la posible influencia que la falta de relación haya tenido en la salud física o psicológica del testador.

Como ha recordado esta Dirección General en Resolución de 10 de febrero de 2021, para que la negación de la certeza de la causa de la desheredación prive a ésta de su eficacia debe aquélla realizarse ante los tribunales de Justicia. El desheredado tiene acción para alegar que no es cierta la causa de su desheredación, y la prueba de lo contrario corresponde a los herederos del testador (artículo 850 del Código Civil), pero, como afirma el Tribunal Supremo en Sentencia de 31 de octubre de 1995, esta ventaja es de índole procesal, y más concretamente de naturaleza probatoria, de modo que los hijos del desheredado tienen la cualidad de legitimarios sin necesidad de esperar al resultado del proceso judicial y, por ello, existe litisconsorcio pasivo respecto de aquéllos en la demanda que interponga el desheredado para negar la certeza de la causa. Por lo demás, en el presente caso no puede compartirse el criterio de la registradora cuando sostiene que el mismo testador no considera que tal desasistencia en las intervenciones quirúrgicas constituya un motivo de maltrato, al diferenciar ambas causas respecto del primer hijo. Como afirma la recurrente, esa calificación por parte del testador no puede ser determinante, pues bien puede estar distinguiendo esa desasistencia del maltrato de obra físico, al poder aquella catalogarse, según ha quedado expuesto, como maltrato psicológico.

Según doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., entre las más recientes, las Resoluciones de 28 de enero de 2021 y 20 de julio de 2022), es procedente exigir que, si el desheredado carece de descendientes, se manifieste así expresamente por los otorgantes, y, en otro caso, se acredite (mediante acta de notoriedad o cualquier otro medio de prueba admitido en Derecho) quiénes son esos hijos o descendientes, manifestando expresamente que son los únicos; siendo necesaria su intervención en la operaciones de adjudicación de la herencia (salvo que se trate de un caso en que el testador haya nombrado contador-partidor con facultades para realizar la partición de la herencia de la que resulte que se ha reconocido la legítima a tales herederos forzosos – vid. Resolución de 10 de febrero de 2021–).

III.A.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE

NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de San Roque.

DOBLE INMATRICULACIÓN: IMPROCEDENCIA DEL EXPEDIENTE CUANDO SE TRAMITA UN PROCEDIMIENTO JUDICIAL.

Si se está tramitando un procedimiento declarativo sobre la cuestión, lo procedente será inscribir la sentencia firme y no tramitar el procedimiento del art. 209 LH.

Con carácter previo, conviene recordar 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. En el presente caso el registrador sustituto ha confirmado la calificación del registrador sustituido por lo que aun cuando el recurso presentado se interpone, según resulta del escrito de interposición, contra la calificación sustitutoria, la presente resolución, conforme al precepto legal señalado, debe limitarse a revisar la calificación sustituida, única legalmente recurrible.

Nos encontramos ante un supuesto de doble (o múltiple) inmatriculación cuando una misma finca o parte de ella, accede al Registro en dos (o más) folios registrales distintos teniendo historiales registrales paralelos que pueden llegar a ser contradictorios. Ssi estando iniciado el expediente registral se plantea un pleito el registrador deberá este archivar inmediatamente el expediente de conformidad con la norma novena del artículo 209.1 de la Ley Hipotecario.

En el presente expediente, se planteó directamente una demanda declarativa de dominio sobre los 2.000 metros controvertidos, decretándose por el Juzgado que pertenecen a don M. H. M., titular de la finca 17.637, pero que figuran en los historiales registrales de las dos fincas afectadas por lo que procede deshacer la doble inmatriculación. Contra dicha sentencia la ahora recurrente plantea un recurso de apelación al que se opone la otra parte. A la vista de dicha oposición, la ahora recurrente (demandante y apelante en el pleito), sin que resulte del expediente haber desistido del recurso, solicita que se inicie el procedimiento del 209 de la Ley Hipotecaria a lo que no accede el registrador. Lo que procede es inscribir directamente la sentencia declarativa de dominio, una vez que se acredite su firmeza, no iniciar el procedimiento previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria. Las sentencias declarativas ni necesitan ejecución ni, por ello, son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias, con lo que, para la inscripción que se solicita es suficiente el testimonio de la sentencia, una vez que se acredite su firmeza (cfr. Resolución de 24 de enero de 2022).

III.A.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de La Pobla de Vallbona.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: CADUCIDAD.

Si al tiempo de presentarse el decreto de adjudicación y el mandamiento

de cancelación de cargas la anotación de embargo estaba ya caducada, solo cabrá la inscripción a favor del adjudicatario si la finca se encuentra aún inscrita a nombre del demandado, sin que quepa la cancelación de cargas posteriores.

En el apartado quinto del escrito de recurso, se refiere el recurrente a la obligación de inscribir, al tratarse de un mandamiento judicial, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales que 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 Directivo, en Resoluciones como la de 6 de marzo de 2019, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en los «Vistos», 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 hecho de que 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 el principio de tracto sucesivo.

La anotación preventiva es el asiento que garantiza la preferencia registral de la deuda objeto de la anotación, respecto de otras cargas o gravámenes posteriores, y que permite que sea oponible a los adquirentes del dominio o de cualquier derecho real que se inscriba o anote con posterioridad, de manera que durante su vigencia protegerá al acreedor y garantizará el resultado de una potencial adjudicación, frente a adquirentes posteriores, permitiendo la purga de todos estos derechos una vez ejecutada la deuda, dentro del plazo de vigencia de la anotación preventiva; ahora bien, una vez extinguida la anotación preventiva, la ejecución sólo podrá inscribirse si la finca continúa inscrita a favor del ejecutado, y ya no tendrá lugar la purga o cancelación registral de los derechos inscritos con posterioridad, por haber perdido su preferencia registral (artículos 32, 34, 38, 42, 82 y 86 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente Resolución, cuando se presenta en el Registro de la Propiedad el decreto de adjudicación, ya se había producido la caducidad de las anotaciones de embargo y la caducidad de su prórroga contada desde las fechas de expedición de las certificaciones de dominio y cargas, con arreglo al criterio que sienta la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 2021, uniendo a ello además la prórroga de plazo producida por la situación derivada de la Covid, por lo que procede su cancelación al estar caducadas las anotaciones ordenadas en los autos que dan lugar al decreto de adjudicación.

En el supuesto de este expediente, debe tenerse en cuenta que, según el historial registral aportado al expediente, una de las fincas aparece aún inscrita a favor de la entidad deudora, y la otra no, por haber sido adjudicada en virtud de otro procedimiento de ejecución, por tanto, podrá inscribirse la adjudicación de la finca que aún permanece inscrita a favor de la entidad ejecutada (como ha hecho la registradora), sin posibilidad de cancelación de cargas posteriores, si las hubiese habido,

pero no podrá inscribirse la adjudicación, respecto de la finca que ya no está a su nombre, por las razones indicadas (artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria).

III.A.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Dos Hermanas nº 3.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: NO PUEDE USARSE SI LO QUE PROCEDE ES LA INSCRIPCIÓN DEL INSTRUMENTO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

La ejecución de las previsiones del Plan Especial de Reforma Interior, previstas para una concreta unidad de actuación, que puede comprender pluralidad de fincas registrales, no puede hacerse por la vía de una actuación aislada del propietario, solicitando por la vía del artículo 199 la inscripción de una georreferenciación alternativa y la rectificación de una descripción.

Respecto a la falta de razonamiento objetivo, el registrador funda su nota en que la posible inscripción de la georreferenciación alternativa puede encubrir la posible existencia de operaciones de reordenación de los terrenos. Dicha posibilidad ya resulta de la sola dicción de los linderos de la finca, que resultan del informe topográfico que se acompaña a la instancia.

Una cosa es planificar, como acto administrativo declarativo y otra ejecutar las previsiones del Planeamiento, como acto administrativo ejecutivo, a través del cual se puede modificar la situación registral preexistente a la acción urbanística. Con base en esa naturaleza declarativa, el Plan Especial de Reforma Interior prevé la proyección de una manzana de uso industrial M-8, que es la que el recurrente pretende inscribir como georreferenciación alternativa de la finca 5.202 del término municipal de Dos Hermanas. Pero, registralmente no consta la inscripción de actuación urbanística alguna. Mientras ello ocurra, el objeto del derecho sigue siendo la finca, con la descripción referida en el Registro, incluida en el instrumento de ordenación sin ejecutar. La finca resultante de la actuación nace al tráfico jurídico cuando se inscribe la actuación urbanística, mediante el título inscribible correspondiente.

En conclusión, la ejecución de las previsiones del Plan Especial de Reforma Interior, previstas para una concreta unidad de actuación, que puede comprender pluralidad de fincas registrales, no puede hacerse por la vía de una actuación aislada del propietario, solicitando por la vía del artículo 199 la inscripción de una georreferenciación alternativa y la rectificación de una descripción, que obedecía a una realidad física distinta de la que ahora se pretende inscribir como realidad actual de la finca 5.202, sino que debe hacerse por el procedimiento que resulta del Plan Especial de Reforma Interior.

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

realmente contenida en los linderos originalmente registrados.

La tesis de la naturaleza especial del procedimiento registral ha sido reforzada por las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de enero, 10 de febrero, 18 y 31 de mayo y 1 de julio de 2011 y 21 de noviembre de 2013 y por multitud de Resoluciones de esta Dirección General, como la de 13 de marzo de 2023 (vid., por todas), por las particularidades que presenta la calificación registral respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas. Por ello, la aplicación supletoria de las normas del procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta, como ha declarado también la Resolución de este Centro Directivo de 24 de julio de 2019. Por tanto, no se aplica, como pretende el recurrente, la Ley del Procedimiento Administrativo Común, sino que el contenido de la nota de calificación viene determinado por el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, que ha sido cumplido en el presente caso.

No puede considerarse que el recurrente haya quedado en indefensión con la nota de calificación, puesto que el registrador ha invocado la existencia de actos jurídicos de reordenación de los terrenos, como causa impeditiva de la inscripción, sin que le corresponda a él determinar cuáles son esos actos jurídicos, lo cual es competencia de la Administración competente, como hemos afirmado al tratar del primero de los defectos.

III.A.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Alcudia.

VIVIENDA HABITUAL FAMILIAR: APLICACIÓN DEL ART. 1320 CC A CUALQUIER RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL.

El artículo 1320 CC es aplicable a una venta realizada por una persona sujeta al régimen alemán de separación de bienes.

En el presente caso consta en la escritura calificada que la ley material aplicable a los efectos patrimoniales del matrimonio del vendedor es la supletoria vigente en Alemania, de separación de bienes con nivelación de ganancias. Y el criterio de la registradora debe ser confirmado, toda vez que, como ya puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 31 de enero de 2022, la aplicación de la norma del artículo 1320 del Código Civil, o el análogo artículo 4.3 del texto refundido de la compilación del derecho civil de las Islas Baleares, aprobado por el Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre, puede basarse en razones de orden público, aplicable, por tanto, con independencia de lo que disponga la ley rectora del régimen económico matrimonial en el caso particular. Así resulta también de lo dispuesto en el Reglamento (UE) n.º 2016/1103, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales, aplicable desde el 29 de enero de 2019 (cfr., en relación con las parejas no casadas, la Resolución de este Centro Directivo de Resolución de 10 de mayo de 2017).

Por último, frente a las alegaciones del recurrente relativas a la condición

de residente en Berlín del vendedor, debe tenerse en cuenta que puede no coincidir domicilio o vivienda habitual del disponente con el domicilio o vivienda habitual de la familia. Y este Centro Directivo ha puesto de relieve, reiteradamente, que la falta en nuestra legislación civil de un concepto de vivienda habitual de la familia tiene como consecuencia práctica que, para evaluar si se da cumplimiento a la referida norma legal, debe analizarse cada caso concreto. Y es que, en la sociedad actual hay familias que tienen varias residencias y las ocupan alternativamente durante el año, en períodos más o menos largos; en otras ocasiones, uno de los miembros de la pareja, o ambos, pasan largas temporadas fuera del hogar familiar, frecuentemente por motivos de trabajo; pero también puede faltar la cohabitación en un solo hogar familiar por algún motivo de salud que implique el necesario ingreso de un cónyuge en algún centro médico o de cuidados especiales; e incluso no es descartable la existencia de relaciones conyugales a distancia, con domicilios que se mantienen separados (esta Dirección General ha afirmado en distintas ocasiones –vid. Resoluciones de 10 de noviembre de 1987 y 9 de octubre de 2018– que el domicilio de un cónyuge puede ser compatible con la instalación de la vivienda habitual de la familia en otro inmueble).

III.A.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Utrera nº 2.

DERECHO DE SUPERFICIE: NECESIDAD DE LA PREVIA INSCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN QUE CONSTITUYE SU OBJETO.

Las exigencias estructurales de nuestro sistema registral imponen la necesidad de que la edificación objeto del derecho de superficie se halle previamente inscrita.

Existen dos modalidades de derecho de superficie: a) aquel derecho que se constituye directamente sobre el suelo ajeno y atribuye a su titular la facultad de edificar y, posteriormente, de mantener en propiedad separada dicha edificación, y b) el derecho que se limita a atribuir a su titular la propiedad separada de la edificación ya existente en el momento de su constitución. En el primer caso, el superficiario adquiere dos facultades: la de realizar la edificación y la de mantener la titularidad de dicha edificación de forma separada respecto al titular del suelo. Por el contrario, en la segunda modalidad el superficiario adquiere directamente la segunda de estas facultades, puesto que la edificación preexiste a la constitución de su derecho de superficie.

En el caso ahora analizado, tanto la notaria autorizante de la escritura calificada, como la registradora coinciden en que se trata de un supuesto encuadrable en la segunda de las modalidades descritas en el apartado anterior. En el momento en el que se constituye el derecho de superficie, sobre la finca ya existe la edificación que, en virtud de tal derecho, va a poder ser mantenida en propiedad separada por el superficiario. La discrepancia que ha dado lugar a la calificación negativa y al recurso subsiguiente radica en si es o no necesario que dicha edificación prexistente objeto del derecho de superficie conste previamente inscrita en virtud de la oportuna declaración de obra nueva.

El principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) impone la necesaria delimitación del objeto sobre el que recae el derecho para poder inscribir éste. Por este motivo, este Centro Directivo, en la Resolución de 28 de mayo de 2011, exigió la previa inscripción de la declaración de obra nueva de una casa y un almacén cuya propiedad había sido atribuida a los demandantes en un procedimiento judicial. Esta necesidad de previa inscripción de la edificación no inscrita también viene impuesta por el principio de especialidad registral, que impone la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral.

III.A.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Luarca.

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

Si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca procede la denegación de la inscripción de la base gráfica.

Como cuestión previa, debe volver a reiterarse la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021 y 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

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 principio de proscripción de la indefensión y de la arbitrariedad que proclama el artículo 24 de la Constitución así lo impone indefectiblemente. Por ello, la Resolución de esta Dirección General de 7 de julio de 2023 declaró que no puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa si la misma se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por dos de éstos.

Por tanto, constatada una posible controversia entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022, entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición del colindante titular registral de la finca colindante, aunque no tenga inscrita su correspondiente georreferenciación.

III.A.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Cartagena nº 3.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN.

No procede la inscripción de una obra por antigüedad si no consta su finalización en una fecha determinada.

Como señala el notario recurrente en su escrito de recurso «la cuestión nuclear, pues, de este recurso, reside en determinar, para una obra inacabada y paralizada desde hace un largo período de tiempo (…), el "*dies a quo*" para el cómputo del plazo de prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística que pudiera implicar su demolición, a los efectos de la legislación estatal».

Corresponde, por tanto, a la legislación urbanística de cada Comunidad Autónoma determinar cuál sea, en su caso, el plazo máximo dentro del cual la Administración competente pueda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que pudieran implicar la demolición de edificaciones irregulares, y cuál sea el plazo máximo dentro del cual la Administración competente pueda adoptar medidas sancionadoras de las posibles infracciones urbanísticas cometidas por los responsables. Del análisis comparativo de las distintas legislaciones urbanísticas autonómicas se concluye, como regla general, que las infracciones urbanísticas tienen siempre un plazo de prescripción determinado, en función de si están tipificadas como leves o graves. En cambio, la potestad urbanística de ordenar la reposición de la realidad física alterada, que podría conllevar la demolición de la edificación irregular, tiene un plazo de prescripción único (que no depende de que la infracción sea leve o grave), a menudo superior al plazo de prescripción de la infracción más grave, y en ocasiones de especial relevancia resulta inaplicable por imponerse legalmente un régimen de imprescriptibilidad de tal potestad administrativa, por ejemplo, cuando la edificación irregular ocupa, aunque sea parcialmente, suelos de dominio público, servidumbres públicas, zonas verdes o áreas libres, suelos de especial protección o riesgo, etc.

Del análisis de la citada ley de la Región de Murcia resulta que, a diferencia de lo que ocurre en otras legislaciones autonómicas, en ésta no se establece un plazo de prescripción de la potestad de restablecimiento de la realidad física alterada distinto, ni mayor, que el de las infracciones urbanísticas que se hayan podido cometer.

En el presente caso, no estando ejecutadas las obras al 100%, sino en porcentajes sensiblemente inferiores, es claro que la edificación en cuestión no está totalmente terminada ni dispuesta para su destino, y que el único extremo que consta acreditado por parte del Ayuntamiento es que no se ha iniciado aún (no que ya no se pueda iniciar) expediente de disciplina urbanística.

III.A.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Arrecife.

PROCEDIMIENTO ART. 199 LH: DUDAS SOBRE LA IDENTIDAD DE LA FIN-

CA.

Si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca procede la denegación de 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.

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.

Existe controversia entre titulares de fincas registrales colindantes, y no una simple controversia extrajudicial, sino judicial, pues consta la existencia de procedimientos judiciales contradictorios entre ambas partes, como se ha reseñado más arriba.

III.A.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Girona nº 4.

HERENCIA: PARTICIÓN HECHA POR EL TESTADOR.

Debe diferenciarse entre partición hecha por el testador y lo que son simplemente instrucciones para la partición.

La Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña, es competente para la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción», mientras que «la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado».

La calificación negativa se sustenta en tres argumentos de los cuales el primero es el siguiente: se trata de una sustitución vulgar por premoriencia del heredero instituido, al que sustituye por los cinco herederos; entiende la registradora que si se sustituye a un heredero, los que le sustituyen lo hacen, en principio, salvo otra prueba, en la misma condición de herederos, no de legatarios o prelegatarios. Es cierto que en el primer llamamiento de sustitución no distingue en que proporción; es más, indica lo siguiente: «queriendo que se distribuyan la herencia en la siguiente forma

(…)», pero también es cierto que, en el llamamiento del resto de bienes, que es igual, detalla claramente en qué proporción: «(…) instituye herederos a su hijo N. R. B. y a sus cinco hijos entenados M., J. M., J., L. y C. R. N., por partes iguales entre ellos». Por otra parte, el artículo 423-6 del Código de Derecho de sucesiones de Cataluña, interpreta que «los herederos instituidos sin asignación de partes, se entiende que son llamados por partes iguales». En consecuencia, sea cual sea el llamamiento de la adjudicación de los bienes, en el resto están llamados en el concepto de herederos, y en principio por partes iguales; y el efecto esencial es que a ellos corresponde, en el caso de considerarse como prelegados las disposiciones del testador sobre bienes concretos, la entrega de los bienes a los beneficiarios de las mismas.

Hay que recordar la doctrina reiteradísima de este Centro Directivo sobre la distinción entre partición del testador y normas particionales, que afirma que, ante la regla general de la concurrencia de todos los herederos a la partición, existen excepciones en las que no es precisa la misma: que haya sido hecha por el testador la partición -artículo 1056 Código del Civil-, que haya sido hecha por contador-partidor designado - artículo 1057 Código del Civil- o incluso los casos especiales de la delegación de la facultad de mejorar del artículo 831 Código del Civil. En el supuesto de este expediente se debate esta necesidad de concurrencia pendiente de si nos encontramos ante un auténtico testamento particional o no.

Ciertamente en el testamento hay una institución de herederos a favor de los hijos de la causante. También lo es que en el testamento se formula una partición hecha por el testador y en la que concurren algunas de las fases del inventario, y adjudicación de bienes (no hay avalúo). Solo falta la liquidación, pero es cierto que esa no puede verificarse sino hasta la apertura de la sucesión ya que no se conocen hasta ese momento la totalidad de las deudas líquidas. Así, respecto de algunos de los bienes, existe una partición realizada por el testador en los términos del artículo 1056 del Código Civil y se pasará por ella en cuanto no perjudique la legítima de los herederos forzosos. La consecuencia principal de que haya una partición hecha por la testadora es la que se deriva del artículo 464-10 del Código de derecho de sucesiones de Cataluña: «Por la partición, cada coheredero adquiere la cotitularidad exclusiva de los bienes y derechos adjudicados». Por tanto, respecto de los bienes adjudicados por el testador, la partición está hecha y los adjudicatarios pueden tomar la posesión de los mismos.

Sentado que se trata de un testamento particional en cuanto a esos bienes, hay que determinar si es necesaria la concurrencia de todos los herederos para el otorgamiento de la escritura. En principio, los términos del artículo 1056 del Código Civil no la exigen –«se pasará por ella, en cuanto (…)»– si bien cabría sostener que es necesaria al no haberse completado las operaciones particionales, pero como ha afirmado este Centro Directivo (vid. «Vistos»), la duda sobre si se está en presencia o no de una verdadera partición testamentaria se nos presenta cuando el testador distribuye los bienes entre los herederos sin practicar todas las operaciones que normalmente entraña la partición. La Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio de 1986 lo resuelve en sentido afirmativo. Así, conforme a esta jurisprudencia, cabe el reparto de los bienes sin formalizar de forma completa el inventario ni practicar la liquidación. En el supuesto de esa Sentencia se trataba de una verdadera partición, de forma que

el artículo 1068 del Código Civil es aplicable a ese caso «sin perjuicio, también, de la práctica de aquellas operaciones complementarias de las citadas adjudicaciones que puedan ser necesarias para su plena virtualidad, operaciones que en modo alguno suponen que la propiedad exclusiva sobre los bienes adjudicados a cada heredero no se haya verificado como efecto de la partición desde la muerte del testador». Esto respecto a los bienes que están distribuidos y adjudicados en el testamento, cuya inscripción puede ser realizada con el documento presentado. Respecto a los demás, se hace necesaria la concurrencia de todos los herederos.

III.A.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Albaida.

SUSTITUCIÓN VULGAR: ACREDITACIÓN DE LA INEXISTENCIA DE SUSTITUTOS.

En un caso de sustitutos llamados genéricamente basta la afirmación de su inexistencia.

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha resuelto en numerosas ocasiones sobre la cuestión de la acreditación de quienes son los sustitutos vulgares o de la inexistencia de los mismos en su caso. Pero son varias las situaciones en las que se puede producir la incertidumbre: inexistencia de personas llamadas a la sucesión, determinación de sustitutos vulgares en caso de premoriencia, o de los legitimarios en el caso de hijos desheredados; y, como ocurre en este supuesto, la acreditación de los sustitutos o inexistencia de los mismos en el caso de renuncia del heredero o del legatario.

Respecto a la inexistencia de personas llamadas a la herencia, ya entendió este Centro Directivo en Resolución de 21 de mayo de 2003 que «no puede identificase, el supuesto de inexistencia de otras personas interesadas en la herencia que las llamadas como tales en el título sucesorio, un hecho negativo que no es necesario probar, con la posibilidad de prescindir en la partición de las que sí han sido llamadas, pues la exclusión de éstas en la partición de la herencia exige el justificar el por qué no se les atribuyen los derechos a los que han sido llamados. Y no puede desconocerse que en una sustitución vulgar para el caso de premoriencia del instituido, los sustitutos aparecen condicionalmente instituidos de suerte que, acreditado el cumplimiento de la condición que determina su llamamiento, la muerte del instituido, habrá que probar la razón por la que el mismo no tiene efectividad». Acreditado con el título sucesorio del sustituido que los que invocaban la condición de sustitutos eran descendientes del mismo y como tales llamados a sustituirlo, no es necesario acreditar el hecho negativo de que no existen otros que los resultantes de ese título, lo que abona el carácter no absolutamente necesario sino facultativo o subsidiario del acta de notoriedad a que se refiere la citada norma reglamentaria, que no se refiere tan sólo a las sustituciones fideicomisarias.

En cuanto a la acreditación de la existencia o inexistencia de legitimarios del desheredado, se ha decidido si, desheredados los hijos del testador, y conservando sus descendientes ulteriores su derecho a la legítima (cfr. artículo 857 del Código Ci-

vil), basta con afirmar el desconocimiento de si existen tales descendientes ulteriores o es preciso algún tipo de acreditación de este extremo.

Centrados en el supuesto de este expediente, ciertamente una de las herederas instituidas ha renunciado a la herencia a la que ha sido llamada, y existe una cláusula que ordena su sustitución en la institución de heredera, siendo que la apoderada de la renunciante, que además es contadora-partidora, ha manifestado que carece de descendientes, lo que es ratificado por la otra heredera dado que está representada igualmente por la misma compareciente. Además, el llamamiento a los sustitutos descendientes es genérico y no nominativo. En definitiva, como alega el notario recurrente, como consecuencia de la sustitución vulgar, sin que haya un llamamiento nominativo a favor de sustitutos concretos sino un llamamiento a genéricos descendientes, debe bastar la manifestación de su inexistencia que realiza la renunciante en la escritura pública de partición de herencia. Exigir a una renunciante que acredite la inexistencia de descendientes llegaría a ser lo mismo que exigir a todo testador que lo manifieste en su testamento, que acredite que carece de descendientes.

III.A.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Majadahonda nº 2.

PATRIA POTESTAD: CONFLICTO DE INTERESES EN LA LIQUIDACIÓN DE GANANCIALES PREVIA A LA PARTICIÓN DE HERENCIA.

Existe conflicto de intereses en la actuación del viudo que también representa a sus hijos menores si al liquidar los gananciales se inventarían bienes que cuya ganancialidad deriva solo de las presunciones legales.

Según lo dispuesto en el artículo 162 del Código Civil, la regla general de representación legal de los hijos menores de edad no emancipados por parte de los padres que ostenten la patria potestad queda exceptuada respecto de los actos «(...) en que exista conflicto de intereses entre los padres y el hijo». Para exceptuar el régimen general es imprescindible que entre representante y representado exista oposición de intereses, es decir un conflicto real de intereses que viene definido por la existencia de una situación de ventaja de los intereses del representante sobre los del representado.

Esta Dirección General ha interpretado, en numerosas Resoluciones, las circunstancias que conducen a determinar cuándo concurre un conflicto de interés entre menores o personas con discapacidad y sus representantes legales, determinantes de que no puedan entenderse suficientemente representados en la partición hereditaria si no es con la intervención de un defensor judicial, y ha atendido a diversos elementos de carácter objetivo, que en general apuntan a la inexistencia de automatismo en las diversas fases de la adjudicación hereditaria, es decir en la confección del inventario, en la liquidación de las cargas y en la adjudicación de los bienes. De esta interpretación resulta que no puede darse por sentado que siempre que en una partición hereditaria con liquidación previa del patrimonio ganancial intervenga el viudo en su propio nombre y en representación de un hijo no emancipado existe, por

definición, oposición de intereses, sino que habrá que examinar las circunstancias concretas de cada caso.

En el caso al que se refiere este expediente, es indudable que el cónyuge viudo tiene interés directo en las consecuencias de la liquidación de gananciales, pues al determinar el inventario ganancial se incluyen algunos bienes –referidos en la calificación– cuya ganancialidad es fruto de una presunción legal susceptible de ser combatida (acciones en una cuenta de valores a nombre del causante, una cuenta bancaria abierta a nombre del causante y su esposa, y las tres restantes abiertas a nombre del causante –una de las cuales con un saldo de 150.457,83 euros–). De este modo, incluir todo o parte de tales bienes en el inventario como gananciales por declaración unilateral de la representante beneficiada tiene consecuencias favorables para ella y desfavorables para los representados.

III.A.53. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Madrid nº 20.

PROPIEDAD HORIZONTAL: SEGREGACIÓN DE UN LOCAL COMERCIAL.

La autorización estatutaria para la división de locales debe incluir la posibilidad de abrir una puerta en la fachada del local surgido de la segregación.

En primer lugar, respecto a la alegación de los recurrentes relativa a una previa calificación realizada por la entonces registradora titular de este Registro, debe recordarse que es reiterada la doctrina de esta Dirección General que el registrador al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 22 de febrero, 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013 y 25 de julio y 13 de noviembre de 2017, así como, entre las más recientes, las de 21 de octubre y 12 de diciembre de 2022).

La jurisprudencia ha matizado la posibilidad de realizar obras o reformas que afecten a la fachada cuando se trate de locales comerciales, admitiéndola con mayor amplitud que si se tratara de viviendas, pues la finalidad comercial de los locales comporta la necesidad de presentar una configuración exterior adecuada a su carácter y en atención a la naturaleza de la actividad a desarrollar en los locales siempre que no perjudique a otros copropietarios y que la porción utilizada de la misma no sea susceptible de uso o aprovechamiento por el resto de los comuneros (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 15 y 28 de octubre y 11 de noviembre de 2009 y 11 de febrero y 15 de noviembre de 2010). Pero las resoluciones jurisprudenciales, han sido emitidas tras la negativa de la comunidad de propietarios a autorizar las obras, por lo que en ningún caso puede deducirse una interpretación genérica favorable a la innecesariedad de su autorización. La calificación registral (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria) debe basarse en documentos aportados que será bien la previsión estatutaria que autorice a realizar alteraciones en la fachada, bien el correspondiente acuerdo de la comunidad de propietarios, o bien la resolución judicial que estime la

demanda frente al acuerdo que no autorizase dichas alteraciones. Además, no puede el registrador apreciar el ejercicio abusivo de las facultades que a la junta de propietarios corresponden, cuestión reservada a los tribunales y que es consecuencia, lógicamente, de una determinada decisión de la misma.

En el presente caso, la apertura de puerta con modificación de fachada va asociada a una segregación del local que está amparada en una cláusula de los estatutos inscritos, por lo que el presente expediente se centra en analizar si la concreta cláusula estatutaria autoriza también la modificación descriptiva pretendida, que es lo que discute registradora. En este punto procede citar la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 15 de noviembre de 2010 que fija como doctrina jurisprudencial «que cuando en el título constitutivo se prevea la posibilidad de segregación de un local comercial, implícitamente se está autorizando como consecuencia natural de lo anterior la apertura de una salida de la finca matriz si el local carece de ella. La construcción de la salida independiente no puede afectar a la seguridad, estabilidad y estética del edificio ni puede perjudicar los derechos de terceros. La negativa de la comunidad de propietarios a autorizar la obra, es nula por contravenir lo dispuesto en el título constitutivo y por estar amparada en un ejercicio abusivo del Derecho».

De la cláusula en cuestión resulta una facultad general para reconfigurar el local comercial, mediante su agrupación y división «sin precisar para ello de consentimiento alguno de la Comunidad», por lo que tal y como está prevista la misma y la doctrina jurisprudencial antes citada, debe concluirse que el acto documentado en la escritura calificada, esto es, segregación, declaración de resto y consecuente modificación de descripción, se encuentra amparado en la mencionada facultad estatutaria.

III.A.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Pola de Laviana.

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

No procede denegar la inscripción de una base gráfica alternativa solo por la genérica alegación de un colindante catastral cuya finca no está inscrita en el Registro.

La mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. En cambio, cuando la oposición la formula no un titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración.

En el presente caso quien formula oposición no alega ni acredita ser titular de finca registral alguna, por lo que no concurre ninguno de los impedimentos legales

para la inscripcion de una georreferenciación, a saber, que se invadan fincas registrales inmatriculadas o dominio público incluso no inmatriculado, o que el registrador albergue dudas fundadas sobre que la georreferenciación pretendida se corresponda con la identidad de la finca que se pretende georreferenciar.

III.A.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Santa Fe nº 2.

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

Si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca procede la denegación de la inscripción de la base gráfica.

Como cuestión previa, debe volver a reiterarse la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021 y 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, por la cual, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

En el presente caso, el registrador no invoca únicamente la oposición de la colindante opositora notificada, sino que indica que las dudas de la identidad derivan de la comprobación de la invasión parcial de la finca registral colindante en 176,14 metros cuadrados en la aplicación informática auxiliar homologada para el tratamiento de bases gráficas del distrito hipotecario, de la que deriva, a su juicio la posible existencia de un conflicto judicial latente. 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, a la vista de las alegaciones presentadas, el registrador ha determinado correctamente la existencia de un conflicto latente sobre la delimitación jurídica de la finca, que no puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199, que tiene la naturaleza de expediente de jurisdicción voluntaria, por lo que requiere de un acuerdo entre las partes en un expediente de deslinde o de conciliación registral, o el correspondiente juicio contradictorio entre ellos, como se desprende de los artículos 103 bis, 198 y 200 de la Ley Hipotecaria.

III.A.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE

NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Mallorca nº 5.

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

Si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca procede la denegación de 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.

En el presente caso el registrador, comprobada la inclusión del camino, que es público según el informe del Ayuntamiento y el solape con la finca colindante, funda sus dudas de identidad de la finca con la georreferenciación aportada en las alegaciones del causante, que acompaña informe técnico en apoyo de su alegación. Ello determina un indicio de posible existencia de una controversia latente respecto de la fracción de terreno entre dos colindantes registrales, que por pequeña que sea, provoca la oposición, sin que puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa que se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Respecto a la posible invasión del dominio público, declaró la Resolución de 26 de mayo de 2022 que puede el registrador rechazar la inscripción de una georreferenciación si de la documentación aportada resultan fundadas su dudas acerca de la posible invasión del dominio público, dada la obligación legal de los registradores de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer invasión de dominio público; obligación que tiene su fundamento, con carácter general, en los artículos 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales los bienes demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato del artículo 132 de la Constitución Española.

III.A.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Corcubión-Muros.

DOCUMENTOS JUDICIALES: REQUISITOS.

Se confirman las exigencias de clarificación que establece el registrador en su calificación.

La registradora señala los defectos siguientes: a)Existe incongruencia o falta de tracto en la documentación presentada pues, una vez adjudicada la finca en el primer procedimiento a los herederos y a la viuda, no procede efectuar la partición de los bienes del causante; del primer documento, procedería inscribir la finca a favor de los hermanos en nuda propiedad y el usufructo a favor de su madre, sin que, por tanto, quepa después efectuar la partición de bienes del causante, sino formalizar el negocio jurídico del que resulte que del condominio perteneciente a los hermanos se adjudica la finca en nuda propiedad a don E. O. O.; b)En el primer documento no consta la participación indivisa de cada uno de los hermanos en la adjudicación, y c) no constan las circunstancias personales de los demás adjudicatarios.

En cuanto al primero de los defectos señalados, a la vista de los hechos y adjudicaciones que constan en los autos protocolizados, tal como se señala en la calificación, existen incongruencias evidentes que se deben aclarar.

En la adjudicación consta literalmente: «Cupo segundo para sus hijos M., E. y A.», sin mención alguna a la proporción ni participación en la adjudicación en que son dueños de la nuda propiedad. En consecuencia, el defecto debe ser confirmado.

Alega el recurrente que constan en los autos de los procedimientos, pero, como expresa la registradora, del testimonio de las providencias y auto que se protocoliza no resultan datos algunos distintos de los del recurrente. Por lo que el defecto debe también ser confirmado.

III.A.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Eivissa nº 4.

HERENCIA: INSCRIPCIÓN DE UNA HERENCIA BASADA EN UN TESTAMENTO OLÓGRAFO FRANCÉS.

Además de confirmar la necesidad de que la finca se halle inscrita a nombre del causante para acceder a inscribir la adjudicación hereditaria, se analizan algunos aspectos interpretativos de la legislación francesa.

El primero de los defectos señala que la finca se halla inscrita en el Registro a favor de titular registral distinto de los causantes, impidiendo la inscripción solicitada en virtud del principio de tracto sucesivo. En este punto, 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 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta de la otorgante, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distin-

tas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 208).

Lo que ahora pretende el recurrente, alegando la nulidad del título que en su día lo causó, es la rectificación de un determinado asiento del Registro y, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto. No puede por tanto pronunciarse este Centro Directivo sobre si fue o no correcta la calificación del registrador que dio lugar a la inscripción de la adjudicación hereditaria cuya nulidad se pretende.

El segundo de los defectos se desdobla en dos, de los cuales el primero señala que habiéndose aportado el acta de declaración de los legatarios universales otorgada el día 29 de marzo de 2022, la cual incorpora el testamento ológrafo otorgado el día 31 de marzo de 2001 por doña H. P., no se estima título sucesorio idóneo porque, calificada tal acta, se aprecia de la misma que no ha cumplido con lo ordenado por el artículo 1007, párrafos segundo y tercero del Código Civil de Francia, el cual establece en términos imperativos que no se acredita el cumplimiento de los trámites exigidos por el precepto expuesto, ni, que se haya otorgado a los interesados en la sucesión mortis causa de la finada, el derecho a oponerse dentro del plazo legalmente establecido por esta norma transcrita. En el concreto supuesto, no consta en el acta incorporada por diligencia, que se haya citado al titular registral o a otros interesados mediante el trámite exigido por el artículo 1007 del Código Civil francés. En cuanto a la documentación ahora presentada junto con el escrito de recurso, hay que recordar que la calificación del registrador lo es a la vista de los documentos aportados al tiempo de la presentación, no siendo el escrito de recurso el medio idóneo para ello, sin perjuicio de que en la forma apropiada se presenten en el Registro para su calificación. En consecuencia, esta parte del defecto debe ser confirmada.

La segunda parte del segundo defecto señala que, aunque es correcto el testamento ológrafo de doña H. P., y contiene una cláusula genérica de derogación de testamentos anteriores, sin embargo, en el ordenamiento jurídico civil francés, la derogación de testamentos es distinta al Derecho de sucesiones de España, ya que, en el Derecho civil de Francia se exige la derogación expresa del testamento de que se trate, pues el artículo 1036 del Código Civil de Francia así lo dispone y, como se ha expuesto, el testamento ológrafo a que se refiere la calificación impugnada no deroga expresamente el testamento otorgado por la causante el día 30 de junio de 1998, el cual es el título sucesorio del actual titular registral, al que no alude en ninguna de sus cláusulas, por lo que no se puede considerar derogado, sin perjuicio de añadir que, en tal testamento ológrafo, sin embargo, se alude a otro testamento otorgado por doña H. P. Interpreta el registrador que, al no mencionar específicamente el tes-

tamento notarial, este no ha sido revocado; los recurrentes alegan que lo que dispone el artículo 1036 del Código Civil francés es que un testador revoca expresamente cuando así lo menciona en su testamento, pero cuando el testador no menciona que revoca expresamente sus anteriores disposiciones, se trata de una revocación tácita, según la cual las anteriores disposiciones pueden subsistir en aquello que no sean contradictorias con las disposiciones posteriores. Esta segunda interpretación se muestra más apropiada, según el propio texto del precepto legal referido, por lo que el defecto debe ser revocado.

III.A.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Mérida nº 1.

DONACIÓN: DIFERENCIA ENTRE CONDICIÓN Y MODO.

Se analizan las diferencias entre una donación sujeta a condición y una donación modal, concluyendo que, existiendo el acuerdo entre ambas partes y ningún tercero perjudicado, no debe haber obstáculo para revertir la donación.

La jurisprudencia ha tenido ocasión de marcar las diferencias existentes entre la donación modal (artículo 647 del Código Civil) y la donación con cláusula de reversión (artículo 641 del Código Civil); así lo han hecho las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 11 de marzo de 1988 y 13 de julio de 1989, afirmando la primera de ellas que: «las donaciones con cláusula de reversión necesariamente hay que incluirlas en la modalidad de donaciones condicionales, en su verdadera acepción técnica, pues tal pacto supone el recobro por el donante de lo que regaló (para cualquier caso y circunstancia), o el paso de lo donado, desde el donatario a terceras personas, pudiendo establecerse la reversión tanto en favor del donante como del tercero, no sólo para sí ocurre un cierto suceso, y entonces serían condicionales, sino también para cuando llegue cierto tiempo, y entonces serían a plazo; entendiéndose que la reversión acordada en favor del donante, y en el caso de que hubiesen muerto de sus herederos, habrá de corresponder a éstos, si vivieren al cumplirse la condición puesta para la reversión; conservando el donatario las facultades propias del titular de los bienes donados, si bien bajo la amenaza de perderlos si acontece el hecho reversional, y gozando tal hecho de la naturaleza propia de una condición resolutoria, bajo la que se hizo la donación, y cuyo cumplimiento producirá automáticamente la resolución de la misma. La donación con carga modal del artículo 647 del Código civil, supone en cambio una institución en la que el donante ha exigido al donatario la concurrencia de un modo, finalidad, carga, motivo o recomendación, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la revocación o resolución de un contrato que en principio nació irrevocable por la sola voluntad del donante, pudiendo quedar sin efectos después, por la existencia de tales incumplimientos, y provocando un juego semejante al del artículo 1124 del Código civil, si bien con la notable diferencia de que los efectos no se producen *ipso iure*, facultándose por el contrario al donante para pedirlos judicialmente».

Por lo demás, muchas veces no es fácil establecer una clara línea diferenciadora entre el modo y la condición resolutoria en la donación, y las Resoluciones

de este Centro Directivo de 29 de abril y 16 de octubre de 1991 venían a reconocer una diferencia por razón de sus efectos: la resolución opera de forma automática en caso de producirse el evento resolutorio, de suerte que ya no cabe una prórroga del plazo para su cumplimiento, en tanto que el incumplimiento del modo atribuye una facultad al donante, la de revocar la donación conforme al citado artículo 647, que mientras no se ejerza mantiene la subsistencia de aquélla y que, del mismo modo que es facultativo su ejercicio, voluntaria es la renuncia a la misma o la concesión de un nuevo plazo o modalidad para su cumplimiento.

Es por tanto cuestión capital en la materia la relativa al dilema sobre el carácter perpetuo o temporal del modo impuesto por el donante en una donación; esto es, si la posibilidad de revocar la donación modal por incumplimiento del modo, reconocida en el artículo 647 del Código Civil, tiene carácter perpetuo, pudiendo el donante (o, en su caso, los herederos del donante) ejercitar la acción de revocación siempre que el modo se incumpla, con independencia del tiempo transcurrido desde el establecimiento del mismo; o si, por el contrario, transcurrido un determinado plazo cumpliéndose el modo (la carga o la afección del bien al destino que estableció el donante), debe entenderse que aquél se ha cumplido y consumado y, por tanto, el donante no puede instar la revocación de la donación, aunque se «incumpla» el modo.

En relación con el artículo 42.1 del Reglamento General de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, al que se refiere el recurrente («solo procederá la reversión de los bienes y derechos adquiridos gratuitamente bajo condición o modo de destino a un fin determinado cuando, no habiendo transcurrido el plazo fijado en el acuerdo, o en todo caso, el señalado en el artículo 21.4 de la Ley, se incumplieran las condiciones o el modo impuestos en el mismo»), cabe recordar que, como ha puesto de relieve este Centro Directivo, la singular protección que el Registro de la Propiedad otorga al titular inscrito constituye un límite importante a las facultades reivindicativas y de autotutela de la Administración que resulta obligada a impugnar judicialmente la presunción de legitimidad que deriva de la inscripción en el Registro.

Así, respecto de la reversión de bienes procedentes del patrimonio público de suelo a que se refiere el artículo 52, apartado tercero, del texto refundido de la Ley de Suelo, realizando una interpretación conjunta de las diversas disposiciones legales citadas que se refieren directa o indirectamente a este derecho reversional, cabe concluir, como ya afirmara este Centro Directivo en Resoluciones de 12 de diciembre de 2016 y 8 de noviembre de 2018, que si bien el mismo constituye una garantía «ex lege», como causa de resolución de carácter implícito, ligada necesariamente a la cesión gratuita de bienes patrimoniales, con fin de asegurar el cumplimiento del fin público a que se encuentra naturalmente afecto el patrimonio público de suelo; sin embargo, su expresa configuración legal como causa de resolución explícita de la cesión, y su aptitud para ser susceptible de constancia registral, precisamente para poder obtener una eficacia «erga omnes» que por sí sola no tiene (configuración que responde al hecho de estar enmarcado dicho derecho de reversión en el ámbito del tráfico jurídico-inmobiliario de bienes patrimoniales, que en vía de principios queda sometido con carácter general a las normas privadas y a la jurisdicción civil en los términos ya expuestos), requiere el cumplimiento de las exigencias propias de la le-

gislación hipotecaria, máxime cuando es posible la alteración del citado régimen legal de reversión, mediante la oportuna estipulación negocial en tal sentido, dentro de los límites legales.

En el presente caso, para apreciar la voluntad de la donante debe partirse de los términos en que se ha practicado la inscripción de la donación, al no haberse presentado ni constar en este expediente la escritura otorgada el día 9 de mayo de 1968 junto con la escritura calificada. Pero, además, debe considerarse determinante que, en la escritura cuya calificación ha sido impugnada, la donante y el donatario manifiestan inequívocamente su conformidad en cuanto a la trascendencia jurídica del hecho de que la donación se otorgara con una finalidad concreta que no ha sido cumplida, con la consecuencia de que la asociación donante deba recuperar el pleno dominio de la finca donada. Por ello, sin entrar en la estricta calificación jurídica sobre si se trataba de una donación con cláusula de reversión o más propiamente de una donación modal, lo cierto es que, estando de acuerdo ambas partes en el efecto revocatorio o resolutorio de la falta de destino de la finca donada a la finalidad para la que se realizó, y no existiendo terceros eventualmente perjudicados, no debe ponerse objeción alguna a la inscripción solicitada.

III.A.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de A Coruña nº 4.

DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN SITUACIONES DE SEPARACIÓN Y DIVORCIO: LÍMTE TEMPORAL.

Se reitera la doctrina jurisprudencial que exige la fijación de un plazo de duración del derecho de uso cuando los hijos son mayores de edad.

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, al abordar la naturaleza jurídica del derecho de uso sobre la vivienda familiar regulado en el artículo 96 del Código Civil, lo procedente es considerarlo como un derecho de carácter familiar y, por tanto, ajeno a la distinción entre derechos reales y de crédito, ya que ésta es una clasificación de los derechos de carácter patrimonial, y el expresado derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda (cfr. el último párrafo del citado precepto). Tal carácter impone consecuencias especiales, como la disociación entre la titularidad del derecho y el interés protegido por éste, pues una cosa es el interés protegido por el derecho atribuido (en este caso el interés familiar y la facilitación de la convivencia entre los hijos y el cónyuge a quien se atribuye su custodia) y otra la titularidad de tal derecho, la cual es exclusivamente del cónyuge a cuyo favor se atribuye el mismo, pues es a tal cónyuge a quien se atribuye exclusivamente la situación de poder en que el derecho consiste, ya que la limitación a la disposición de la vivienda se remueve con su solo consentimiento.

Además, el derecho de uso sobre la vivienda familiar integra, por un lado, un derecho ocupacional, y, por otro, una limitación de disponer 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). Como ha recordado esta Dirección General, uno de los aspectos que por expresa previsión legal ha de regularse en los supuestos de nulidad, separación o divorcio del matrimonio, es el relativo a la vivienda familiar [cfr. Resoluciones de 11 de abril y 8 de mayo de 2012 ([2.ª)] y obedece la exigencia legal de esta previsión a la protección, básicamente, del interés de los hijos; por lo que no hay razón para excluir la posibilidad de que el juez, si estima que es lo más adecuado al interés más necesitado de protección en la situación de crisis familiar planteada y que no es dañosa para los hijos ni gravemente perjudicial para uno de los cónyuges (cfr. párrafo segundo del artículo 90 del Código Civil), apruebe la atribución del uso de la vivienda familiar a los hijos menores acordada por los padres.

Debe tenerse en cuenta que, desde el punto de vista de la legislación registral, uno de sus pilares básicos que permiten garantizar la oponibilidad y conocimiento de los derechos inscritos por parte de los terceros –y por ende, favorecer también la propia protección del titular registral–, es el denominado principio de especialidad o determinación registral, que, consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

Puede apreciarse de la doctrina jurisprudencial, en el marco del Derecho común, un diferente tratamiento del derecho de uso sobre la vivienda familiar cuando existen hijos menores, que no permite explícitas limitaciones temporales –si bien, resultarán de modo indirecto– que cuando no existen hijos o éstos son mayores, pues en este último caso, a falta de otro interés superior que atender, se tutela el derecho del propietario, imponiendo la regla de necesaria temporalidad del derecho.

En el presente caso, al otorgarse el convenio regulador se atribuye el uso de la vivienda familiar a la a la hija menor del matrimonio y a la madre, a quien se atribuye la guarda y custodia, dándose además la circunstancia de que, al tiempo de solicitar la inscripción registral del derecho, dicha hija ya es mayor de edad. El carácter esencialmente temporal de este derecho implica que el mismo no pueda ser atribuido con carácter indefinido, habida cuenta además de la mencionada circunstancia relativa a la mayoría de edad de la hija.

III.A.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Eivissa nº 4.

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

Si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca procede la denegación de la inscripción de la base gráfica.

No existiendo oposición de colindantes, procede determinar si la calificación del registrador denegando la inscripción está debidamente fundamentada desde el punto de visto jurídico, pues como declaró la Resolución de 26 de julio de 2023, no puede el registrador limitarse a una referencia genérica a los preceptos que a su juicio han sido infringidos, sino que debe indicar que preceptos concretos son aplicables al caso debatido, y por qué los considera infringidos.

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, la magnitud de la diferencia superficial no es, por sí solo, motivo suficiente para denegar la inscripción de la rectificación de superficie y de la inscripción de la georreferenciación. De igual modo ha declarado reiteradamente esta Dirección General que la mera oposición de un colindante no es suficiente para impedir la inscripción de la georreferenciación. Asimismo, tampoco la falta de oposición significa que el registrador haya de acceder a la incorporación de la georreferenciación.

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

La alteración de la realidad física ya resulta del escrito de interposición del recurso y del título presentado, lo que puede suponer una alteración de la realidad física de la finca, a lo que alude el registrador en la nota de calificación, cuando declara que no se puede inscribir el exceso de cabida que responda a una alteración de la realidad extrarregistral de la finca, aunque no aluda a las diferencias existentes entre los linderos catastrales y registrales, lo que también puede suponer un indicio de alteración de la realidad física de la finca. La finca registral 2.839 linda por este y sur con la finca 351. Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida.

III.A.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Salou.

ARRENDAMIENTOS URBANOS: DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

En una venta de un local comercial basta la manifestación de que en el contrato el arrendatario renunció al derecho de adquisición preferente.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, distingue dentro de su ámbito de aplicación entre los arrendamientos destinados a vivienda y los destinados a otros usos distintos del de vivienda. Esos últimos vienen regulados en el Título III y entre los derechos atribuidos al arrendatario se encuentra el de adquisición preferente. Si el derecho de adquisición preferente del arrendatario no existe, porque se ha renunciado al mismo o porque en el contrato de arrendamiento se excluyó por las partes, no es exigible ninguna notificación al arrendatario para inscribir la transmisión de la finca arrendada. Asimismo, si se admite a efectos de inscripción como suficiente la manifestación del vendedor de que la finca está o no arrendada o la identidad del arrendatario, no hay razón alguna para que la validez de dicha manifestación no se extienda a otros elementos del contrato como es

la existencia o no de los derechos de adquisición preferente. Este criterio queda reforzado por el propio artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos al no exigir expresamente que se acredite dicha renuncia a diferencia con lo que ocurre con las notificaciones que, a efectos de los derechos de tanteo y retracto, señala el mencionado artículo en caso de venta (apartado 5 de dicho precepto legal).

III.A.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Cambados.

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

Si existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca procede la denegación de la inscripción de la base gráfica.

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

Sea como fuere, en el caso que nos ocupa, la inmatriculación ya consta practicada y bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, por lo que no puede ser ya cancelada por la registradora ni siquiera, aunque haya llegado a la conclusión, tardía, de que no fue correcta. Como tampoco fue correcto iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar después la georreferenciación catastral inscrita y sustituirla por otra sensiblemente diferente y con mayor superficie que incluye porciones de terreno adicionales que no estaban en la georreferenciación catastral que constituyó el objeto del título inmatriculador. Pero sí es correcto, a la vista de la oposición formulada ahora contra dicha inscripción de georreferenciación alternativa, con las circunstancias concurrentes antes referidas, y, entre ellas, la de que los opositores sí que tienen título de adquisición de la parcela inmatriculada, que la registradora deniegue finalmente la rectificación pretendida.

III.A.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de Motilla del Palancar.

DOBLE INMATRICULACIÓN: PROCEDIMIENTO PARA SUBSANARLA.

El primer paso en el procedimiento del art. 209 LH es que el registrador aprecie la existencia de la doble inmatriculación.

Como ya ha señalado esta Dirección General (Resolución de 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la

tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria. En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes, en los términos fijados por el citado artículo antes trascrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente en defensa de su derecho al inmueble.

La finca del recurrente se encuentra coordinada con Catastro, por haberlo solicitado así, con lo que podría aplicarse aquí la doctrina de los actos propios, ya que, si admitió una base gráfica catastral como correcta, y solicitó la coordinación de su finca con arreglo a ella, no parece coherente que ahora entienda que el Catastro no es correcto y que parte de su finca está doblemente inmatriculada.

III.A.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

Registro de San Sebastián de La Gomera.

HERENCIA: TÍTULO INSCRIBIBLE.

Habiéndose resuelto el procedimiento instado por la desheredada la escritura es título inscribible para la adjudicación hereditaria.

El recurso debe ser estimado, habida cuenta de que el título calificado es una escritura pública de adjudicación de herencia respecto de unos bienes sobre los que únicamente ostenta ya derechos la adjudicataria, como resulta del testimonio de la resolución judicial que se ha presentado junto con dicha escritura y que pone fin al procedimiento ordinario que se había seguido a instancias de doña I. M. P., frente a su nuera, doña M. R. N. S., sobre nulidad de testamento en relación con la desheredación de la primera, en defensa de sus derechos como legitimaria en la herencia de su hijo (y, estando conformes en la división de la herencia, se adjudica a dicha legitimaria la mitad indivisa de determinada finca, en pago de sus derechos legitimarios). De este modo, dicho acuerdo transaccional deja sin efecto la desheredación objeto de impugnación, y, además, resulta que la legítima de la heredera forzosa ha quedado satisfecha mediante la adjudicación de una finca que ya se inmatriculó mediante escrituras de compraventa y de partición de herencia conforme a lo establecido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, haciendo constar en la inscripción que doña I. M. P. había adquirido la finca por herencia de su hijo. Por ello, la referida escritura de adjudicación a la heredera debe reputarse título hábil para obtener la inscripción solicitada.

III.A.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Ayamonte.

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: BIENES GANANCIALES.

Es anotable el embargo acordado como medida cautelar si es uno de los cónyuges el que entabla demanda contra el otro.

Este Centro Directivo, en Resoluciones de 17 y 18 de enero, 20 y 23 de junio, 1 de octubre y 19 de noviembre de 2007, 2 de junio y 4 de julio de 2009, 10 de diciembre de 2012 y 11 de diciembre de 2013, entre otras, ha declarado que no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa sobre cada uno de los bienes que integran la sociedad de gananciales y de la que puedan disponer separadamente, sino que, por el contrario, la participación de aquéllos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación conjunta de ambos cónyuges o sus respectivos herederos, y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias esta cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos se le adjudiquen en las operaciones liquidatorias.

Si la ejecución recae sobre bienes inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad a los problemas expuestos deben añadirse los que pueden derivarse de los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo. Desde la perspectiva de la legislación hipotecaria, esta materia se desarrolla, fundamentalmente, en el artículo 144 del Reglamento Hipotecario, que trata de resolver cuestiones de legitimación pasiva respecto de las anotaciones de embargo sobre bienes inmuebles inscritos, atendiendo a los distintos supuestos en los que puede encontrarse la sociedad de gananciales.

En el supuesto de hecho de este expediente no consta la disolución del régimen económico-matrimonial de gananciales, pues no consta que se haya dictado sentencia de divorcio (cfr. artículos 89 y 1392 del Código Civil y Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de septiembre de 2019) por lo que, para que sea anotable el embargo de bienes gananciales, sería necesario que, estando demandado uno de los cónyuges, hubiese sido notificado al otro el embargo, como establece el artículo 144.1 del Reglamento Hipotecario. Pero, la demanda es de uno de los cónyuges contra el otro, y por tanto han sido parte del procedimiento ambos, por lo que huelga la notificación pues resulta expresamente del mandamiento presentado que es el cónyuge del demandado el que solicita el embargo y el demandado es parte del procedimiento; se trata de una medida cautelar en orden a garantizar el resultado de un proceso.

III.A.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Córdoba nº 2.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: LEGISLACIÓN ANDALUZA.

Es aplicable el procedimiento previsto en el art. 79 del RD 1093/1997, siempre que el registrador justifique suficientemente las dudas de la posible existencia de una parcelación.

La reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, entró en vigor el 23 de diciembre de 2021, es decir, con anterioridad a la fecha de la escritura púbica (8 de julio de 2022). No obstante, puede decirse que la nueva ley, con alguna excepción, no altera sustancialmente el régimen de las parcelaciones urbanísticas en Andalucía. No obstante, el apartado quinto del art. 91.1 señala ahora que la asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones «*mortis causa*» o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de Ley.

Sobre el tratamiento registral de aquellos negocios que, sin aparecer formalmente como división o segregación, pueden presentar indicios de posible parcelación urbanística este Centro Directivo ha tenido ocasión de analizar diversos supuestos en el ámbito de la legislación andaluza. Su tratamiento, desde el punto de vista registral, debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto. En el caso de la mera transmisión de una cuota indivisa ya inscrita en el Registro, amparada por tanto por la legitimación registral, no debe justificar, como regla general, la exigencia de intervención administrativa alguna, a menos que vaya acompañada de un indicio cualificado.

Este indicio revelador de «posible» parcelación urbanística sería suficiente para justificar el inicio del procedimiento regulado en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 en orden a que la Administración competente pueda pronunciarse sobre la concurrencia efectiva o no de esa «posible» parcelación urbanística y adoptar las medidas preventivas oportunas, entre ellas la prohibición de disponer –cfr. apartado quinto– con las debidas garantías procedimentales para el interesado.

En este caso, concurre el supuesto previsto en el artículo 8.a), párrafo tercero, del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, pues la participación indivisa corresponde teóricamente a una parte de superficie inferior a la fijada en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que representa la cuota indivisa enajenada. Por lo que debe confirmarse el defecto mantenido por el registrador de exigencia de licencia de parcelación o «acto que integre el control previo municipal», como señala la nueva redacción legal, por concurrir el supuesto previsto por el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía como acto equiparado a la parcelación, correspondiendo al Ayuntamiento la calificación definitiva del acto como efectiva parcelación y su autorización, en su caso, conforme a la ordenación urbanística aplicable.

III.A.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Játiva nº 1.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

No puede entenderse autocontratación prohibida por los poderdantes en un

poder especial otorgado recíprocamente entre las sociedades contratantes para subsanar defectos que impidan la inscripción.

En el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada reseña el poder objeto de debate y emite el juicio de suficiencia de facultades representativas en la forma expresada en el anterior fundamento de derecho, en una forma tal que debe concluirse que esa reseña del documento auténtico del que resulta la representación expresa las circunstancias precisas para que la registradora pueda revisar que el título autorizado permite corroborar que el notario ha ejercido su función de valoración de la existencia y vigencia del poder y de la suficiencia de las facultades que confiere de forma completa y rigurosa, y que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado. Por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura cuya inscripción se pretende, según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente referida, se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de estos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia.

El segundo defecto señala que existe autocontratación y conflicto de intereses en tanto don S. O. C. comparece representando a ambas sociedades, fijando unilateralmente el plazo de duración de la condición suspensiva y sin que del poder resulte que se salva expresamente. Al l emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas acreditadas, el notario debe hacer mención expresa a la facultad de autocontratar o a la autorización para incurrir en conflicto de intereses. Pero en el presente caso es determinante el hecho de que, mediante una cláusula más del contrato de fecha 16 de marzo de 2010, relativa a «constitución de derecho de superficie sujeto a condición suspensiva y poder» y ante la eventualidad de que no se logre su inscripción en el Registro de la Propiedad, las partes se otorgan poder recíprocamente para que, ejercidas las facultades conferidas con relación al propio contrato, se obtenga la inscripción. Por tanto, es de esencia a la situación descrita la existencia de conflicto en cuanto el apoderado es la contraparte contractual. La integración en la causa del poder de la situación de conflicto no permite otra conclusión. En el presente caso, en primer lugar, el notario al emitir el juicio de suficiencia expresa lo siguiente: «(…) dado que el poder especial con carácter irrevocable contenido en la citada escritura 363/2010. La autocontratación y/o múltiple representación está implícito en el mismo poder especial». Como alega el notario, dando una de las dos partes contratantes poder a la otra parte contratante para modificar o subsanar el contrato celebrado entre ambos, si se excluye esa facultad el poder sería inútil, y no se podría ejercer de ninguna de las maneras. A vista de la redacción, ciertamente se indica por el notario la circunstancia de que esté salvada la autocontratación, pero, es más, no tendría sentido el poder especial de otro modo.

III.A.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Elche nº 1.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: VENTA DE PARTICIPACIÓN INDVISA CONCURRIENDO INDICIOS DE PARCELACIÓN ILEGAL.

De conformidad con el art. 79 del RD 1093/1997, procede la debnegación de la venta de una participación indivisa si el Ayuntamiento informa de la existencia de parcelación ilegal.

Esta Dirección General –cfr. Resoluciones de 14 de julio de 2009, 12 de julio de 2010, 2 de marzo y 24 de mayo de 2012 y 2 de enero y 15 de abril de 2013– acorde con los pronunciamientos jurisprudenciales, ha ido desarrollando una doctrina, asumiendo tal concepto de parcelación urbanística, siguiendo el proceso que han seguido las actuaciones para soslayar su prohibición y precisamente para protegerse de ellas, trascendiendo la estricta división material de fincas, la tradicional segregación, división o parcelación, para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos.

Respecto al tratamiento registral de aquellos negocios que, sin aparecer formalmente como división o segregación, pueden presentar indicios de posible parcelación urbanística este Centro Directivo ha tenido ocasión de analizar diversos supuestos en las distintas Resoluciones citadas en «Vistos». En esas Resoluciones, después de analizar la legislación estatal y autonómica aplicable, se concluye que, a la hora de analizar el tratamiento de actos o negocios jurídicos que, sin constituir formalmente división o segregación, pueden presentar indicios de parcelación urbanística o formación de núcleo poblacional al margen del planeamiento, este Centro Directivo ha entendido que dichos actos se someterán al previo requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad – artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 en relación al artículo 26 de la Ley de Suelo– cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto sometida a dichos títulos administrativos. En otro caso, el tratamiento del mismo desde el punto de vista registral debe articularse a través del procedimiento previsto en el artículo 79 del citado Real Decreto de 4 de julio de 1997, siempre y cuando el registrador de forma motivada en su nota de calificación exponga los indicios que, de acuerdo también con la normativa aplicable, puedan justificar la aplicación de tal precepto.

Por lo que, atendida la normativa de aplicación y la jurisprudencia reciente sobre parcelaciones urbanísticas debe confirmarse el defecto expuesto por la registradora dado que el órgano competente se ha pronunciado expresamente sobre la concurrencia de una parcelación urbanística ilegal. Si bien la mera compraventa de cuota indivisa sería un negocio civil neutro desde el punto de vista urbanístico, la vulneración de la norma urbanística prohibitiva de parcelaciones, aplicable no sólo a los estrictos actos jurídicos de división o segregación, conlleva mantener el cierre

registral a la escritura calificada.

III.A.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Lleida nº 3.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

Se reitera la doctrina de la DG sobre la extensión de las facultades de calificación en relación con el juicio de suficiencia notarial de las facultades de un administrador.

El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado. Las exigencias del juicio de suficiencia no se cumplen si se relacionan de forma lacónica o genérica las facultades representativas del apoderado o representante, si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que –a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas– se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza. No obstante, ha de tenerse en cuenta que, al tratarse de representación orgánica y ser ilimitable frente a terceros el ámbito legal del poder representativo no cabe exigir reseña alguna de facultades representativas (cfr. artículo 185.6 del Reglamento del Registro Mercantil).

En el concreto supuesto de este expediente, el notario emite su juicio de suficiencia respecto de las facultades representativas de la administradora de la sociedad compradora. Como se ha expuesto, en el encabezamiento del título que se otorga consta literalmente «escritura de compraventa»; y el notario autorizante manifiesta que, a su juicio, esa administradora tiene facultades suficientes para otorgar esa escritura al principio ya calificada, por lo que no puede referirse el juicio de suficiencia a otra cosa que no sea esa. Se reseña detallada y precisamente el título del que resulta el nombramiento del cargo. Respecto de las facultades representativas de la administradora –que, como se ha expresado no es necesario reseñar– no se emplean expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, sino que, por el contrario, es indudable que se refieren al único y concreto negocio formalizado, que es la compraventa detallada, por lo que debe entenderse que ese juicio notarial es expreso, concreto y coherente con el negocio documentado.

III.A.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE JULIO DE 2023. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Arteixo.

INMATRICULACIÓN POR TÍTULO PÚBLICO: INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

No puede accederse a la inmatriculación de una finca si la administración informa desfavorablemente sobre la invasión del demanio en los términos del art. 205 LH.

No hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en un procedimiento estrictamente catastral haya de vincular a dicho interesado en el procedimiento registral que eventualmente se tramite, o permita prescindir de efectuarle, en el seno del procedimiento registral (…) las notificaciones registrales preceptivas con concesión de plazo de alegaciones, que habrán de ser valoradas en la decisión final del registrador. La alegación de que una determinada resolución de incorporación catastral tuviera que ser legalmente vinculante para el Registro de la Propiedad resultaría completamente desacertada y contraria al derecho vigente, por más que se hayan adoptado muchas medidas legales para avanzar hacia la coordinación entre el Registro y el Catastro.

En el caso que motiva el presente recurso consta esa oposición expresa de la administración pública, en concreto la Xunta de Galicia, y, además, de modo fundamentado y con documentación gráfica georreferenciada, por lo que es correcta la actuación registral de denegar, o más propiamente, como se ha hecho en el caso que nos ocupa, suspender la inmatriculación pretendida.

Tiene razón el recurrente cuando se lamenta de que la administración no ha cumplido su obligación de inscribir el dominio público. O cuando invoca que, si una inmatriculación invadiera dominio público, la administración aún tiene potestad para recuperar el dominio público invadido por una inscripción registral. Pero, en cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General, por ejemplo en su Resolución de 26 de abril de 2022 (y muchas otras anteriores y posteriores) esta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

III.A.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Barcelona nº 22.

HIPOTECA: CONTROL DE TRANSPARENCIA MATERIAL.

Aunque corresponde al notario la función de control de transparencia material focalizada en el acta previa, el registrador ha de comprobar que se ha realizado la reseña exigida por la Ley correctamente.

La Ley 5/2019 impone a los notarios unos amplios deberes de control de la

legalidad y la transparencia material del contrato de préstamo, cuyo centro de gravedad se sitúa en el acta de información que se debe firmar al menos un día antes del otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario, pero que incluye también otros aspectos adicionales: el control del transcurso del plazo de 10 días desde la entrega de la documentación informativa hasta la firma de la escritura, del cumplimiento en su clausulado de las limitaciones que con carácter imperativo se imponen en los artículos 20 al 25, del depósito de las condiciones generales del contrato en el correspondiente Registro, etc. Tanta importancia tiene la realización de estos controles, y en particular del acta de información previa, que el artículo 15.7 de la Ley 5/2019 ordena que en la escritura pública del préstamo el notario autorizante de ésta inserte una reseña identificativa del acta de transparencia, con expresión de 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 en ese artículo. Si no se acredita que se han cumplido todas esas obligaciones a las que se refiere el artículo 14.1, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo, por prohibirlo expresamente el artículo 15.5.

Ahora bien, ello no significa que, al hacerse constar que el prestatario ha recibido en plazo la documentación y el asesoramiento referidos, se deba emplear fórmula literal o ritual alguna, máxime si se tiene en cuenta que, como se ha expresado, si se ha autorizado el acta previa es porque se han cumplido tales requisitos. Por otra parte, de la referida normativa resulta inequívocamente que no es el registrador sino el notario a quien corresponde comprobar el cumplimiento del principio de transparencia material mediante la verificación de la documentación acreditativa de que se han observado los requisitos previstos en el artículo 14.1, lo que hará constar en la referida acta notarial previa a la formalización de la escritura; y la función del registrador es calificar la existencia de la reseña de dicha acta (con el contenido expresamente establecido en la ley –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 en el artículo 15 de la ley.

No obstante, en el presente caso, el notario autorizante de la escritura calificada se limita a hacer hecho constar en ella que las partes manifiestan que se ha entregado dentro de los plazos establecidos la documentación y la información precontractual establecida en el artículo 14 de la referida Ley 5/2019; y se añade una expresión («habiéndose otorgado el acta notarial establecida en el artículo 15, en fecha 16 de septiembre de 2022, ante mí, número de protocolo 2604») que debe considerarse insuficiente para cumplir la obligación que dicha ley le impone de incluir de forma expresa, como se ha indicado, «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 en este artículo».

III.A.73. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Boltaña.

HERENCIA: FIDUCIA SUCESORIA EN ARAGÓN.

La interpretación de la fiducia sucesoria aragonesa es la contraria a la del derecho común. Las limitaciones a las facultades dispositivas del fiduciario han de señalarse expresamente.

El primero de los defectos señalados –que el testamento que se ha aportado es una simple fotocopia que nada acredita– depende de la resolución del segundo, de modo que, si se estima la pretensión del notario recurrente, carecerá de trascendencia dicho testamento. Por tanto, se ha de resolver primeramente el fondo del recurso.

En el ámbito de Derecho civil común, la interpretación de las facultades de disposición en el caso de fideicomisos de residuo es restrictiva. Pero dada la zona de aplicación (Aragón y especialmente el Pirineo aragonés), debe tenerse en cuenta las especialidades del Derecho foral aragonés y las normas de derecho consuetudinario que allí se aplican. Así, la primera nota diferenciadora es que en el Derecho aragonés no se regula directamente la sustitución fideicomisaria, de manera que, el único supuesto en que se refiere a una situación similar, es el pacto de institución recíproca (artículo 395.3 del Código de Derecho Foral de Aragón), en el que se establece una sustitución «ex lege» a favor de los herederos legales del premuerto para el caso de que el sobreviviente fallezca sin dejar descendientes, lo que deja claro que, para que esa sustitución se aplique, el sobreviviente ha de fallecer sin haber dispuesto «por cualquier título de los bienes procedentes del primeramente fallecido». Ahora bien, no es el pacto sucesorio de este supuesto, pero pone de manifiesto que el legislador aragonés, cuando ha regulado estas sustituciones, considera que el instituido puede disponer por cualquier título, y también por causa de muerte, salvo, lógicamente, que se hayan limitado de modo expreso esas facultades dispositivas.

A la vista de la literalidad de la cláusula de la escritura de sucesión contractual, puede sostenerse que lo que estableció en el pacto sucesorio no fue una sustitución fideicomisaria de residuo en sentido estricto puro, sino una institución contractual, que es una figura diferente, propia del Derecho aragonés, de origen consuetudinario y similar en su finalidad a lo que, desde el punto de vista de la técnica jurídica, se denomina en el ámbito del Derecho común sustitución preventiva de residuo, en la que el instituido no ve limitada su facultad de disponer por causa de muerte, de forma que la sustitución sólo se aplicaría en caso de no haber dispuesto por título alguno; es decir, se trata de una cláusula destinada a prevenir el abintestato. Por tanto, la cuestión es si la atribución de las facultades ha de ser expresa, o si por el contrario lo que ha de ser expreso es la limitación de las mismas. La solución en Derecho común –según la jurisprudencia y la doctrina que la interpreta– es la opuesta a la que da el Derecho consuetudinario aragonés (costumbre y doctrina).

En el Derecho aragonés, especialmente en el territorio del Pirineo, la solución consuetudinaria, es justamente la contraria; la fórmula «sin haber dispuesto», «sin disponer», no es ambigua sino rotunda; si no se limita expresamente de algún modo –«a título tal o a título cual»–, significa lo que literalmente dice. Esto cohonesta con el espíritu y principios del Derecho aragonés, que es un Derecho y una costumbre que, en materia sucesoria, atribuye un importantísimo papel a la confianza –fiducia–, y de ahí, la amplitud de facultades que de ella derivan; y tiene su máxima manifes-

tación en la institución de la fiducia sucesoria, en la que se les concede amplísimas facultades a los fiduciarios – cónyuge o parientes– para regular la sucesión de quien la otorga «con la misma libertad con que podría hacerlo el causante» (artículo 457.1 del Código de Derecho Foral de Aragón).

Para que esta escritura sirva de complemento o subsanación de la de manifestación de herencia, se hace preciso que se justifique que los intervinientes en la donación son los mismos llamados a la sucesión de don J. R. P. P. En consecuencia, debe acreditarse esto mediante el testimonio o la presentación del último testamento de don J. R. P. P., mediante documento fehaciente sin que baste una mera fotocopia, por lo que debe confirmarse también el primer defecto señalado.

III.A.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Jijona.

HERENCIA: FORMALIDADES DE LEGALIZACIÓN DE DOCUMENTOS EXTRANJEROS A LA LUZ DEL REGLAMENTO (UE) 650/2012.

La aplicación de los principios del Reglamento de sucesiones europeo implica la no exigibilidad de las apostillas para los certificados expedidos por autoridades de otros países.

El artículo 74 del Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio, establece lo siguiente: «Legalización y demás formalidades similares. No se exigirá legalización ni formalidad análoga alguna para los documentos expedidos en un Estado miembro en el marco del presente Reglamento». La expresión empleada es meridiana y, como alega la notaria recurrente, no se refiere exclusivamente a los certificados sucesorios europeos sino también a cualesquiera documentos en el marco del proceso sucesorio, esto es, a todos los títulos sucesorios europeos –testamentos, pactos sucesorios y declaraciones de herederos, sean judiciales o notariales en el ejercicio de la jurisdicción voluntaria en su respectivo país–. El certificado sucesorio europeo igualmente es compatible con las declaraciones de herederos internas, que se sujetan a lo que dispone el Reglamento en cuanto a la ley aplicable, así como a las normas de competencia que se recogen en los artículos 4 y siguientes de aquél.

En cuanto a la fecha de aplicación de la norma correspondiente a las sucesiones, la disposición transitoria primera del artículo 83 del Reglamento (UE) n.º 650/2012 establece lo siguiente: «1. Las disposiciones del presente Reglamento se aplicarán a la sucesión de las personas que fallezcan el 17 de agosto de 2015 o después de esa fecha». En el supuesto concreto, se formalizan las operaciones particionales relativas a las herencias causadas por dos cónyuges, ambos de nacionalidad alemana, una de ellas abierta el día 8 de septiembre de 2004, y la otra el día 2 de diciembre de 2021. En el presente caso es determinante que se tramitan simultáneamente ambas sucesiones, de las cuales una de ellas, absolutamente vinculada a la otra, corresponde a un fallecimiento posterior a la entrada en vigor del Reglamento; que la declaración de herederos judicial fue solicitada el día 9 de noviembre de 2022; y que debe imperar el criterio finalista de cooperación y confianza mutuas en el tra-

tamiento de la sucesión internacional. En consecuencia, debe admitirse la aplicación de la exención de apostilla para ambos certificados judiciales de acreditación de herederos («*Erbschein*»).

III.A.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Zafra.

SUELOS CONTAMINADOS: ALCANCE DE LA DECLARACIÓN IMPUESTA POR EL ART. 98.3 DE LA LEY 7/2022 EN LOS CASOS DE DISLOUCIÓN DE CONDOMINIO.

La declaración que establece el art. 98.3 de la Ley 7/2022 no es exigible en un caso de disolución de comunidad en el que uno de los condueños adquiere la totalidad de la finca.

El presente recurso tiene por objeto determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. El legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la Propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

Y en este punto, este Centro Directivo ha precisado que la norma en cuestión (artículo 98.3) sólo afecta al propietario, transmita la propiedad o cualquier otro derecho real, pero no al titular de cualquier derecho real (por ejemplo, usufructo) que dispusiera de su derecho, ni a los actos de gravamen. Sí, e indiscriminadamente, a actos gratuitos y onerosos, y también a las transmisiones «mortis causa», por razón de la posición de los sucesores «mortis causa», los herederos en tanto que continuadores de las relaciones del causante (recordemos que, por el contrario, el legatario no es un sucesor sino un adquirente). Y también a todo tipo de declaración de obra nueva, sea por antigüedad (artículo 28.4 de la Ley estatal de suelo) o con licencia (artículo 28.1 de la misma ley); tanto iniciada como terminada.

En el presente caso se extingue la comunidad existente sobre una finca rústica que habían adquirido por herencia dos hermanos por partes iguales, adjudicándose íntegramente, dado su carácter indivisible, a uno de los copropietarios, quien paga al otro copropietario el valor de su parte. Como ha recordado recientemente este Centro Directivo en Resolución de 25 de septiembre de 2023, el debate sobre la naturaleza jurídica de la división de la cosa común ha dado lugar a numerosas aportaciones jurisprudenciales y doctrinales. En realidad, lo que sucede es que la división de la cosa común presenta una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo. Pero, en todo caso, se trate o no la disolución de comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la

misma una mutación jurídico real de carácter esencial, pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho del comunero y su posición de poder respecto del bien (véase la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, según la cual debe ser calificado de verdadera atribución patrimonial), lo que explica, por ejemplo, que haya sido considerada por esta Dirección General como título inmatriculador.

La Sala Tercera del Tribunal Supremo ha puesto de relieve que «la división de la cosa común y la consiguiente adjudicación a cada comunero en proporción a su interés en la comunidad de las partes resultantes no es una transmisión patrimonial propiamente dicha –ni a efectos civiles ni a efectos fiscales– sino una mera especificación o concreción de un derecho abstracto preexistente» (vid. Sentencias números 1484/2018, 9 de octubre, 382/2019, 20 de marzo, y 1269/2022, 10 de octubre). Por las consideraciones anteriores, y atendiendo al fundamento de la norma legal debatida, debe concluirse que, al no tratarse propiamente de una transmisión, no es exigible que se declare si se ha realizado o no una actividad que potencialmente sea contaminante del suelo.

III.A.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Zaragoza nº 12.

HIPOTECA: CANCELACIÓN. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

La cancelación de una hipoteca no puede hacerse por medio de un acta en la que se da por acreditado que se ha realizado el pago, sin que intervenga el acreedor hipotecario.

En relación con la falta de motivación de la calificación, del análisis de la nota objeto del recurso resulta que se señalan los motivos que, a juicio de la registradora, impiden la inscripción de la escritura, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlos –que podrán o no ser acertados–. El escrito de recurso está destinado a rebatir las normas en las que se fundamenta la calificación. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

Aunque la obligación asegurada por la hipoteca se haya extinguido, la cancelación de la inscripción requiere que el acreedor titular registral de la garantía otorgue la oportuna escritura pública (o que, a falta de ésta y tras la tramitación de un procedimiento judicial en el que dicho acreedor haya sido parte, se dicte sentencia firme que ordene la cancelación). No cabe, por lo tanto, una cancelación automática mediante la acreditación del pago de la obligación, sino que se hace necesario, para que la hipoteca se extinga frente a todos, su cancelación mediante negocio jurídico cancelatorio. Ese negocio cancelatorio ha de ser objeto de escritura y no de acta notarial.

El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto

o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado. En el presente caso es evidente que falta la congruencia del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades de representación acreditadas y el contenido de la escritura, pues aquél se refiere literalmente al «otorgamiento de la presente escritura de préstamo hipotecario», cuando, en realidad, se trata de una escritura de carta de pago y cancelación de hipotecas. Por lo demás, esta falta de congruencia se debe a un error material fácilmente subsanable por el notario autorizante, sin necesidad de que –en este extremo– se hubiera interpuesto un recurso como el presente.

III.A.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Vila-seca.

HIPOTECA: CANCELACIÓN. REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

La cancelación de una hipoteca no puede hacerse por medio de un acta en la que se da por acreditado que se ha realizado el pago, sin que intervenga el acreedor hipotecario.

En relación con la falta de motivación de la calificación, del análisis de la nota objeto del recurso resulta que se señalan los motivos que, a juicio de la registradora, impiden la inscripción de la escritura, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlos –que podrán o no ser acertados–. El escrito de recurso está destinado a rebatir las normas en las que se fundamenta la calificación. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

Aunque la obligación asegurada por la hipoteca se haya extinguido, la cancelación de la inscripción requiere que el acreedor titular registral de la garantía otorgue la oportuna escritura pública (o que, a falta de ésta y tras la tramitación de un procedimiento judicial en el que dicho acreedor haya sido parte, se dicte sentencia firme que ordene la cancelación). No cabe, por lo tanto, una cancelación automática mediante la acreditación del pago de la obligación, sino que se hace necesario, para que la hipoteca se extinga frente a todos, su cancelación mediante negocio jurídico cancelatorio. Ese negocio cancelatorio ha de ser objeto de escritura y no de acta notarial.

El registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las faculta-

des del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado. En el presente caso es evidente que falta la congruencia del juicio notarial sobre la suficiencia de las facultades de representación acreditadas y el contenido de la escritura, pues aquél se refiere literalmente al «otorgamiento de la presente escritura de préstamo hipotecario», cuando, en realidad, se trata de una escritura de carta de pago y cancelación de hipotecas. Por lo demás, esta falta de congruencia se debe a un error material fácilmente subsanable por el notario autorizante, sin necesidad de que –en este extremo– se hubiera interpuesto un recurso como el presente.

III.A.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Barcelona nº 1.

TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL: EFECTOS.

Para inscribir una escritura otorgada en ejecución de otra anterior en la que se plasmó un acuerdo transaccional entre las partes, es preciso acompañar ambas escrituras.

Con carácter de cuestión procedimental previa, hay que recordar que, conforme ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (cfr., entre otras, Resoluciones de 12 de febrero de 2010 y 26 de septiembre de 2011), 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. En el presente caso, la registradora sustituta ha confirmado la calificación de la registradora sustituida en el defecto señalado por ésta, por lo que, aun cuando el recurso presentado parece que se interpone contra ambas calificaciones y se alegan cuestiones procedimentales y de otro índole relativas a la emisión de la calificación sustitutoria, la presente resolución, conforme al precepto legal señalado, debe limitarse a revisar la calificación de la registradora sustituida, única legalmente recurrible.

El artículo 1809 del Código Civil define la transacción como un contrato por el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que había comenzado. El artículo 1816 de dicho Código establece por su parte que la transacción tiene para las partes la autoridad de la cosa juzgada, si bien no procederá la vía de apremio sino tratándose del cumplimiento de la transacción judicial. De todo lo anterior resulta con claridad que la transacción es un contrato.

Las partes celebran la transacción estableciendo determinados compromisos o prestaciones, de hacer en el caso del inmueble, que deberán cumplir, teniendo el pacto mencionado relativo al inmueble un carácter solo obligacional («otorgará», «consentirán», «quedará sometida»). En la siguiente escritura, el número 2.018, doña N. F. A. T. G. procede a realizar la citada transmisión por compraventa y donación irrevocable y no colacionable de la licencia turística y del inmueble como unidad económica de explotación a favor de don J. P. G., con las particularidades de que solo estas dos personas comparecen en esta escritura número 2.018, sin que comparez-

can o intervengan en ella las otras tres personas que suscribieron la transacción, y que la donación no se somete a las condiciones que las partes que suscribieron la transacción acordaron establecer para esta. Por tanto, en esta escritura se procede a ejecutar o cumplir uno de los pactos incluidos en la transacción, pero sin sujetarse a los términos de ésta. En la escritura 2.017 de protocolo se establece un pacto en el marco de un convenio transaccional y en la escritura 2.018 de protocolo se lleva a cabo el cumplimiento o ejecución de ese pacto. Ello debería hacerse de acuerdo con lo estipulado en la transacción, que tiene fuerza de ley entre las partes (artículo 1091 del Código Civil). Por lo tanto, esta escritura 2.017 también puede y debe ser tenido en cuenta por la registradora para su calificación y este es el motivo por el que solicitó una copia de esta escritura al notario autorizante, siendo por ello correcta su actuación.

No se entiende por ello que el notario recurrente considere que no se puede tener en cuenta la escritura 2.017, como si no existiese, cuando la propia escritura 2.018 menciona que se otorga en ejecución de aquel, o que defienda que el principio de rogación determina que se ha solicitado la inscripción de la escritura 2.018 pero no de la 2.017, cuando lo que será en su caso objeto de inscripción será la compraventa y donación que se lleva a efecto en aquel, pero una vez tenido en cuenta la escritura 2.017 para su calificación.

La transacción acordada por las partes en la escritura 2.017 y la ejecución de parte de lo acordado en dicha transacción que se realiza en la escritura 2.018 no tienen que realizarse necesariamente en unidad de acto, pero es evidente que forman parte del mismo acuerdo o transacción: este es ejecución de aquel, y por tanto es correcta la actuación de la registradora al entender que necesita también la escritura 2.017 para calificar si es o no inscribible la escritura 2.018. Por otro lado, señala el notario que lo que envió al Registro no es una copia de la escritura con número de protocolo 2.017, sino un «borrador» de la misma. Tal como señala la registradora en su informe, esta afirmación no se puede sostener. La Real Academia Española define el borrador, en la acepción que ahora interesa, como un escrito provisional en que pueden hacerse modificaciones. Si se ha autorizado la escritura 2.018, en el que además se hace referencia al número de protocolo anterior, el 2.017, es porque ya se ha autorizado la escritura 2.017. Por lo tanto, resulta cuanto menos extraño que se remita a un Registro el borrador de una escritura que ya ha sido autorizada -es inaudito pensar que lo que se está recibiendo en el Registro, después de haber solicitado al notario que remita una escritura, es un borrador de ésta-.

III.A.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de El Campello.

HERENCIA: PAGO DE LA LEGÍTIMA EN METÁLICO CONFORME AL 841 CC.

Aunque en el testamento se invoca el 841 CC, dado que se ha pagado la legítima de uno de los legitimarios con metálico inventariado en la herencia, no es necesaria la autorización judicial o notarial.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. «Vistos») que, siendo

practicada la partición por el contador-partidor, no es necesaria la intervención de todos los legitimarios. Ha puesto de relieve este Centro Directivo que para que la partición del contador se sujete a lo establecido en los artículo 841 y siguientes es preciso que la autorización del testador se refiera a dicho precepto legal, ya sea invocándolo expresamente o bien refiriéndola al supuesto en él previsto, con sus propias palabras o con otras cualesquiera con sentido equivalente, aunque técnicamente sean impropias o incorrectas, o simplemente de significado distinto si por su sentido resulta indudable la intención del testador de conferir una autorización que encaje con el supuesto del citado artículo 841. En el supuesto de este expediente, según el sentido literal de las cláusulas del testamento, es claro que el testador atribuye al contador-partidor la facultad de pago de la legítima en metálico a que se refieren los artículos 841 y siguientes del Código Civil.

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

En el supuesto concreto de este expediente, al pagarse los derechos de uno de los legitimarios –por su legado de legítima estricta– mediante adjudicación de dinero de una cuenta corriente que consta en el inventario, no se conculca la legítima como «pars bonorum». El contador-partidor se ha limitado a contar y partir, sin transformar la legítima de ninguno de los hijos –que es «pars bonorum» y que debe consistir necesariamente en bienes de la herencia– sin generar ningún derecho de crédito frente a los demás herederos, dado que con el metálico del caudal hereditario se han cubierto los derechos del legatario de legítima estricta con dinero que procede del causante. Por tanto, no se ha hecho uso de la facultad de pago en metálico del artículo 841 del Código Civil, de modo que no es necesaria autorización judicial o notarial aunque dicho legitimario no haya confirmado la partición.

III.A.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Getafe nº 2.

DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR EN CASOS DE SEPARACIÓ Y DIVORCIO: DURACIÓN.

Se reitera la doctrina de la DG de que sólo cuando no existen hijos o éstos son mayores es necesario fijar un límite temporal a la atribución del uso de la vivienda familiar.

Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, al abordar la natura-

leza jurídica del derecho de uso sobre la vivienda familiar regulado en el artículo 96 del Código Civil, lo procedente es considerarlo como un derecho de carácter familiar y, por tanto, ajeno a la distinción entre derechos reales y de crédito, ya que ésta es una clasificación de los derechos de carácter patrimonial, y el expresado derecho de uso no tiene tal carácter patrimonial, sino de orden puramente familiar para cuya eficacia se establecen ciertas limitaciones a la disposición de tal vivienda (cfr. el último párrafo del citado precepto).

Tal carácter impone consecuencias especiales, como la disociación entre la titularidad del derecho y el interés protegido por éste, pues una cosa es el interés protegido por el derecho atribuido (en este caso el interés familiar y la facilitación de la convivencia entre los hijos y el cónyuge a quien se atribuye su custodia) y otra la titularidad de tal derecho, la cual es exclusivamente del cónyuge a cuyo favor se atribuye el mismo, pues es a tal cónyuge a quien se atribuye exclusivamente la situación de poder en que el derecho consiste, ya que la limitación a la disposición de la vivienda se remueve con su solo consentimiento.

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.

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

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, según se ha expresado anteriormente, sólo cuando no existen hijos o éstos son mayores es necesario fijar un límite temporal a la atribución del uso de la vivienda

familiar. En el presente caso es determinante el hecho de que, como resulta de la misma sentencia de divorcio, cuando se dictó existían hijos menores de edad. Pero de la documentación presentada no resultan las circunstancias personales de dichos hijos, por lo que no puede saberse si éstos siguen siendo menores de edad.

III.A.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Fuenlabrada nº 3.

REPRESENTACIÓN VOLUNTARIA: ART. 98 LEY 24/2001.

Se reitera la doctrina de la Dg respecta al alcance de la calificación registral sobre el juicio de suficiencia notarial.

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

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

Por lo que se refiere a la calificación registral de la congruencia entre el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas acreditadas y el contenido del negocio formalizado en la escritura cuya inscripción se pretende, según la doctrina de este Centro Directivo anteriormente referida, se entiende que hay falta de congruencia si el citado juicio notarial es erróneo, bien por resultar así de la existencia de alguna norma que exija algún requisito añadido como, por ejemplo, un poder expreso y concreto en cuanto a su objeto, bien por inferirse el error de los datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad o en otros registros públicos que el notario y el registrador de la propiedad pueden consultar. Este carácter erróneo debe inferirse con claridad de tales datos, sin que pueda prevalecer una interpretación de estos realizada por el registrador que difiera de la que haya realizado el notario en el ejercicio de la competencia que a tal efecto le atribuye la ley.

En el concreto supuesto de este expediente, el notario reseña detallada y precisamente la escritura de la que resultan las facultades representativas del apoderado de los restantes compradores; y manifiesta que juzga a este con facultades suficientes para otorgar esa concreta escritura de compraventa. No se emplean expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, sino que, por el contrario, es indudable que se refieren al único y concreto negocio formalizado.

III.A.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Astorga.

CONVENIO REGULADOR DE LOS EFECTOS DE LA SEPARACIÓN O DIVORCIO: ÁMBITO.

No cabe inscribir una transmisión de un bien privativo de los cónyuges por haberlo adquirido antes del matrimonio sin que se otorgue escritura pública.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente), 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. Igualmente, según doctrina también consolidada de este centro (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), el convenio regulador, suscrito por los interesados sin intervención en su redacción de un funcionario competente, no deja de ser un documento privado que con el beneplácito de la aprobación judicial obtiene una cualidad específica, que permite su acceso al Registro de la Propiedad, siempre que el mismo no se exceda del contenido que a estos efectos señala el artículo 90 del Código Civil, pues hay que partir de la base de que el procedimiento de separación o divorcio no tiene por objeto, en su aspecto patrimonial, la liquidación del conjunto de relaciones patrimoniales que puedan existir entre los cónyuges sino tan sólo de aquellas derivadas de la vida en común.

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.

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.

III.A.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Granada nº 7.

HERENCIA: DERECHO DE TRANSMISIÓN.

En el derecho de transmisión el transmisaria sucede directamente al primer causante.

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

En el presente caso, es indudable que en la herencia del primer causante –don J. S. M.–no entra en juego la sustitución vulgar ordenada en favor de su sobrina –doña A. P. S.–por no haber premuerto la hermana del testador, instituida en primer lugar. Pero, como resulta de las consideraciones antes expuestas, tal circunstancia no impide que dicha sobrina, como transmisaria, suceda de manera directa a ese primer causante mediante el ejercicio del «ius delationis» en tanto que heredera, vía sustitución vulgar, de la transmitente –doña E. S. M.–.

III.A.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Nules nº 2.

REQUISITOS FISCALES: ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO.

Presentada a liquidación una escritura de partición de herencia no cabe suspender la calificación por considerar que existen actos jurídicos documentados (una obra nueva) que no han sido objeto de autoliquidación específica.

En el presente recurso se trata de dilucidar si la nota de suspensión de la calificación emitida por la registradora competente aplica correctamente el cierre registral que ordena el artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria.

La presentación del documento a liquidación debe realizarse en oficina competente. Conforme al artículo 55.3 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre por el que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común, en la redacción dada por la Ley Orgánica 9/2022, de 28 de julio, dispone: «Los documentos y autoliquidaciones de los Impuestos de Sucesiones y Donaciones, sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (…) se presentarán y surtirán efectos liberatorios exclusivamente en oficina competente de la Comunidad Autónoma a la que corresponda el rendimiento, de acuerdo con los puntos de conexión aplicables». En conclusión, según la disposición adicional novena, apartado primero, de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta y otros tributos cedidos en la Comunidad Valenciana, en la redacción dada por la Ley 12/2009, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat: «la acreditación de la presentación de documentos y autoliquidaciones, así como del pago de deudas tributarias, que resulten procedentes por los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, cuando deban llevarse a cabo ante la Generalitat, para permitir la admisión de documentos sujetos a los citados impuestos por autoridades, funcionarios, oficinas o dependencias administrativas y la producción de efectos de los mismos en Juzgados, Tribunales, oficinas o registros públicos, o a cualquier otro efecto previsto en las disposiciones vigentes, se efectuará mediante justificante expedido por la Administración tributaria de la Generalitat, en el que conste la presentación del documento y el pago del tributo, o la declaración de no sujeción o del beneficio fiscal aplicable».

La registradora suspende la calificación porque no se acredita la liquidación y pago de la ampliación de obra nueva formalizada en la escritura cuya calificación se suspende, considerando que, a la vista de la descripción de la finca inscrita en el Registro y la nueva descripción cuya inscripción ahora se solicita, no se trata simplemente de aclarar la descripción o rectificar errores de medida, sino que se trata claramente de un exceso de cabida y una ampliación de obra nueva. La cuestión objeto del presente recurso es la relativa a determinar si es suficiente, para levantar el cierre registral, la presentación y liquidación por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones de la herencia donde se integran los bienes legados.

El artículo 72.1 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, aprobado por el Real Decreto 1629/1991 de 8 de noviembre, declara: «La oficina competente conforme a las reglas del artículo 70 liquidará todos los actos y contratos a que el documento se refiera, incluso los sujetos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados». De la aplicación de este artículo se desprende que la oficina que liquide por el impuesto sucesorio es competente para liquidar cualesquiera otros hechos imponibles que contenga el documento, incluso los sujetos a Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. En el presente caso, entendiendo la registradora que está bien acreditada la liquidación y pago del Impuesto sobre Sucesiones, no puede suspenderse la calificación por falta de acreditación de la liquidación y del pago del Impuesto por la ampliación de obra, respecto de la cual existe una disparidad de criterio con el del contribuyente, en cuanto a la realización del hecho imponible.

III.A.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Valencia nº 17.

MENORES EMANCIPADOS: ACEPTACIÓN DE HERENCIA.

El menor emancipado puede por sí solo aceptar una herencia.

Conforme al tenor literal de los arts. 246 y 247 CC –«como si fuera mayor» y «todos los actos de la vida civil»–, el menor emancipado es tenido como un mayor de edad a todos los efectos con la excepción de los actos que se mencionan a continuación de la declaración general –tomar dinero a préstamo, gravar o enajenar bienes inmuebles y establecimientos mercantiles o industriales u objetos de extraordinario valor–, y las señaladas para todos los mayores de edad en los casos especiales del Código. A este artículo 247 del Código Civil le es aplicable, igual que al antiguo artículo 317, la jurisprudencia del Alto Tribunal en Sentencia de 4 de julio de 1957, según la cual las limitaciones del precepto, por su carácter restrictivo, no pueden aplicarse extensivamente.

Se puede concluir, en lo que a la capacidad del menor emancipado se refiere, que, como regla general, éste puede realizar por sí solo todos los actos que no supongan un perjuicio a su patrimonio, como pueda ser el ingreso de bienes en su esfera patrimonial –por título de compraventa o donación no onerosa, entre otros– o el otorgamiento de poderes a tal fin –si bien no podrá dar poder para realizar aquello que exceda de su capacidad conforme a la citada Sentencia de la Sala Primera, de lo Civil, de 28 de septiembre de 1968–; pero, por el contrario, precisará de un complemento de capacidad para los supuestos que puedan comprometer dicho patrimonio o perjudicarlo, como resulta del artículo 247 del Código Civil, esto es, tomar dinero a préstamo, gravar o enajenar bienes inmuebles y establecimientos mercantiles o industriales u objetos de extraordinario valor. La cuestión es si una aceptación de herencia compromete o no el patrimonio del menor emancipado, y, en su caso, si ese compromiso entra dentro de las limitaciones impuestas por la ley para su actuación. Por tanto, por estas consideraciones, debe concluirse que la menor emancipada puede aceptar la herencia sin necesidad del complemento de capacidad.

III.A.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Monóvar.

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

Procede denegar la inscripción de la base gráfica si concurren dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un nego-

cio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito». Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes: a)en primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (…) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ordenando que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita». b)en segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(…) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». c)en tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (…) que ha quedado incorporada al folio real».

Aplicando la doctrina general anterior sobre los requisitos para inscribir la georreferenciación de una finca y los efectos jurídicos de su eventual inscripción, al presente caso, la pretensión de georreferenciación de la promotora ha provocado la oposición de la titular de una finca registral colindante, que aporta informe técnico gráfico y alega invasión parcial de su propia finca.

De todo lo expuesto se deduce la existencia de una controversia respecto de la porción expresada que no puede ser resuelta por esta Dirección General, para cuya resolución podrá acudirse al expediente notarial de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, al expediente de conciliación del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria o acudir al correspondiente procedimiento judicial.

III.A.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Cullera.

REFERENCIA CATASTRAL: SITUACIONES DE CONDOMINIO.

En una situación de condominio, aunque puedan cumplirse los requisitos del artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, la alteración de la descripción se realiza exclusivamente por uno de los copropietarios y de lo expresado se deduce una posible pretensión de eludir la aplicación de la normativa sustantiva estatal y valenciana sobre formación de nuevas fincas.

El juicio de correspondencia es la operación registral de asignación de una referencia catastral a una finca registral, sin georreferenciación inscrita, basada en el juicio que emite el registrador, tras la operación de comparación de las descripciones literarias de finca registral y parcela catastral, sin componente geográfico alguno, según la Resolución de esta Dirección General de 8 de marzo de 2023. Dicha operación finaliza con el juicio del registrador, que solo puede tener dos resultados, según la referencia catastral sea correspondiente o no correspondiente con la identidad de la finca. La constancia de la referencia catastral en los asientos del Registro de la Propiedad tiene por objeto, entre otros, posibilitar el trasvase de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario (cfr. artículo 48.1). Y su no aportación supone el incumplimiento de una obligación fiscal, que se hará constar por nota al margen del asiento y en la nota del despacho del título (cfr. artículo 44). Dicho juicio registral debe constar en el cuerpo de la inscripción y no comporta rectificación de la descripción de la finca registral, según la Resolución de esta Dirección General de 10 de noviembre de 2022.

Distinto es el juicio relativo al estado de coordinación gráfica de la finca con georreferenciación inscrita con la parcela catastral, que también debe constar en la inscripción, que es aquella operación mediante la cual el registrador expresa la correspondencia geográfica de la georreferenciación inscrita con la descripción registral y la realidad física extrarregistral representada sobre la cartografía catastral, básica para identificar geográficamente las fincas registrales (cfr. artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, el estado de coordinación requiere que la finca tenga una georreferenciación inscrita.

Como declararon sendas Resoluciones de esta Dirección General de 6 de septiembre de 2023, la falta de estas declaraciones en el título no es defecto que impida la inscripción. El artículo 18 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario ordena al notario autorizante a formular estas preguntas y si la respuesta es el silencio o la manifestación de imposibilidad de la declaración, es una declaración a efectos catastrales, que no altera para nada el desarrollo del procedimiento registral.

Se entiende que hay solicitud tácita, cuando se presenta una georreferenciación catastral y se adapta la descripción de la finca a la que resulta de la georreferenciación catastral, o se declara que la misma coincide con la realidad física del inmueble; en este caso se entenderá solicitado el inicio de un expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria; cuando se presenta una georreferenciación alternativa, en este caso se entenderá solicitado el inicio de un expediente del artículo 199.2; y en los casos en los que solicitándose la inscripción de un acto que suponga reordenación de los terrenos y apertura de folio registral a una nueva finca, existe una discordancia previa entre el contenido del Registro y la realidad física extrarregistral, que ha de

subsanarse, por ser la georreferenciación circunstancia necesaria del asiento.

Cuando el registrador inscriba la georreferenciación de origen catastral, declarará la finca coordinada gráficamente con el Catastro, a la fecha del asiento. Dicho estado deberá actualizarse, cada vez que se practique nuevo asiento en el Registro con respecto a la georreferenciación catastral vigente. Por tanto, los estados de coordinación pueden ser: –Finca coordinada gráficamente con el Catastro a la fecha del asiento, cuando se inscriba la georreferenciación de origen catastral, por permitir establecer la concordancia de su realidad con la jurídica registral con valor auxiliar de calificación registral. –Finca precoordinada pendiente de procesamiento, cuando se inscribe una georreferenciación alternativa con informe catastral de validación técnica de resultado positivo. –Finca no coordinada gráficamente con el Catastro, cuando exista una discordancia entre la realidad física extrarregistral y la registral, cuya subsanación no se ha solicitado, dejando constancia de la misma en el cuerpo de la inscripción, como fundamentación del juicio del registrador. –Finca no coordinada gráficamente con el Catastro, por imposibilidad de incorporación directa de la georreferenciación alternativa inscrita, cuyo informe de validación técnica es de resultado negativo.

La inscripción de la georreferenciación determina que la misma pierde su origen catastral o alternativo, estando sujeta por el hecho de su incorporación al asiento a las disposiciones de la legislación hipotecaria y de los principios hipotecarios. Especialmente, produce la aplicación del principio de legitimación registral a esta circunstancia del asiento, que deriva de lo dispuesto en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 38.1 de la misma ley. Dicha extensión se producirá de dos formas distintas.

Delimitadas estas operaciones, como juicios distintos, pero integrados en una misma fase de calificación registral gráfica, entrando en el análisis del fondo del supuesto de hecho, no se debate en este recurso la circunstancia relativa al estado de coordinación, sino que se discute, aparentemente, el juicio de correspondencia de la registradora, pues aportada una georreferenciación de origen catastral, el registrador duda de la identidad de la finca con respecto a la realidad catastral, presupuesto básico para poder afrontar el juicio de coordinación. Y, decimos aparentemente, porque analizadas las circunstancias de hecho de la documentación presentada es una cuestión que va más allá del juicio de correspondencia de una referencia catastral, a la que la registradora alude incidentalmente en la nota de calificación, pero que es esencial para la resolución del presente recurso.

El hecho de que la parcela catastral 297 del polígono 31 esté catastrada a nombre de persona distinta del actual titular registral, como declara la registradora en su nota de calificación, no puede impedir que se entienda cumplido este requisito del artículo 45, puesto que la titularidad catastral corresponde a los vendedores que transmiten la finca al recurrente en la escritura de compraventa que aportan, sin que se haya alterado por parte del Catastro la titularidad. Respecto a la naturaleza de la finca, el hecho de que en el Catastro las construcciones consten como suelo urbano residencial no implica alteración de la naturaleza del suelo de la finca, puesto que la clasificación y calificación es competencia municipal y aunque el Catastro le asigne referencia catastral de urbana a la construcción, sigue identificando el terreno como

polígono y parcela, denominación propia de la finca de naturaleza rústica. Esta Dirección General ha declarado que es posible que una misma finca registral esté integrada por varias parcelas catastrales, pues el propio artículo 9 de la Ley Hipotecaria prevé esta situación al hablar de «inmueble o inmuebles», siendo competencia exclusiva del registrador la apreciación de esta correspondencia entre una finca registral y varias parcelas catastrales.

La finca registral 23.762 de Cullera pertenece en proindiviso a tres titulares registrales, uno de los cuales, ahora, pretende incluir en la descripción una porción de terreno, identificada como parcela 297, como elemento físico que se corresponde con su tercera parte indivisa. Hay que empezar por expresar que esta manifestación la realiza únicamente el propietario de una de las cuotas indivisas, por sí solo. Esta circunstancia es contraria a la propia naturaleza de la comunidad romana, donde el dominio se representa sobre una cuota ideal y no física. Por tanto, la inclusión de esa parcela 297 en la finca registral 23.762 de Cullera requeriría al menos del concurso de los otros comuneros.

Ello nos lleva a concluir que, sobre la finca registral, parece que se ha procedido a una división de hecho, constituyendo tres parcelas catastrales, que representan físicamente la cuota ideal de cada comunero. Ello es posible hacerlo en el Catastro, pues el hecho de aparecer en la realidad física una casa revela una capacidad económica que debe ser objeto de tributación. Sin embargo, esa situación física no puede acceder al Registro de la Propiedad, donde si hay control de legalidad, sin acreditar el cumplimiento de los requisitos impuestos por la legislación sustantiva y la registral. Por todo ello, y aunque ciertamente pueden cumplirse los requisitos del artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, en contra de lo que afirma la registradora en su nota de calificación, la alteración de la descripción se realiza exclusivamente por uno de los copropietarios y de lo expresado se deduce una posible pretensión de eludir la aplicación de la normativa sustantiva estatal y valenciana sobre formación de nuevas fincas.

III.A.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Barcelona nº 16.

HIPOTECA UNILATERAL: CANCELACIÓN.

Se reitera la interpretación estricta del art. 141 de la LH a los efectos de cancelación de la hipoteca unilateral sin el consentimiento del acreedor.

La operatividad de la cancelación de las hipotecas unilaterales no aceptadas se deduce con claridad del régimen establecido en los artículos 141, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, y 237 de su Reglamento. Es doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos») que, conforme a los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario, para que empiece a correr el plazo de dos meses a que estos preceptos se refieren, se necesita una especial intimación o requerimiento al acreedor favorecido en el que se determinará expresamente que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento

de la persona en cuyo favor se constituyó. La Resolución de 24 de octubre de 2017 reconoce expresamente que los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 de su Reglamento, tal como son interpretados por la doctrina y jurisprudencia, exigen la forma notarial o judicial respecto al requerimiento de aceptación al acreedor en el caso de las hipotecas unilaterales.

III.A.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Archidona.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA: PUEDE DARSE EN UN CASO DE INMATRICULACIÓN.

Se estima que concurren indicios suficientes para presumir la existencia de una parcelación urbanística, aunque se trata de un caso de inmatriculación.

Cabe recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo –cfr. Resolución de 2 de julio de 2013–, que la inmatriculación de una finca exige su perfecta identificación, debiendo el registrador extremar la calificación, para limitar, en lo posible, el riesgo de que accedan al Registro como fincas distintas e independientes, las que no lo son en realidad. De igual modo, esta Dirección General ha venido admitiendo la inmatriculación de fincas formadas por segregación de fincas no inscritas, sin necesidad de previa inscripción de la finca mayor que sufre la segregación (finca matriz).

Por su parte, la Resolución de 9 de mayo de 2018 se refiere a un supuesto en el cual la registradora, con motivo de una inmatriculación, obtiene resolución administrativa declarativa de nulidad de la misma, en el marco del procedimiento iniciado en virtud del artículo 80 del Real Decreto 1093/1997 sobre unidades mínimas de cultivo. El control por parte de la Administración agraria autonómica debe entenderse sin perjuicio del control de legalidad urbanística por parte de la Administración municipal y autonómica, tanto en el cumplimiento de los requisitos de parcela mínima determinada en planeamiento, como en el impedimento de parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.

En el caso de la legislación urbanística andaluza, la reciente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, entró en vigor el día 23 de diciembre de 2021, es decir, con anterioridad a la fecha de la escritura púbica de herencia (29 de diciembre de 2022). No obstante, puede decirse que la nueva ley, con alguna excepción, no altera sustancialmente el régimen de las parcelaciones urbanísticas en Andalucía, considerando como tal según su artículo 91. No obstante, el apartado quinto señala ahora que la asignación de cuotas en proindiviso resultantes de transmisiones «mortis causa» o entre cónyuges o pareja de hecho no requerirán licencia, salvo que se demuestre que existe fraude de Ley.

En el presente caso, el registrador califica basándose en la consulta a la cartografía catastral histórica, de la que resulta que hasta el año 2008, la parcela cuya inmatriculación se pretende formaba parte integrante de la parcela 180 del polígono 5; es decir, no tenía existencia autónoma como parcela catastral, sino que

era parte de otra mayor, la 180, que no ha podido ser identificada con finca registral alguna. Por lo que a tenor de los datos que constan en los títulos públicos presentados y los antecedentes catastrales, que el registrador puede consultar en ejercicio de sus competencias, concurren elementos objetivos que permiten sostener que la finca que se pretende inmatricular procede de otra mayor justificando la existencia de indicio de parcelación de finca rústica sin acreditar ningún tipo de control municipal. Resulta aplicable, por tanto, lo dispuesto en el artículo 91.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en cuanto a la exigencia de acreditar un acto que integre el control previo municipal que permita descartar la existencia de una parcelación contraria a la ordenación aplicable.

III.A.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Las Rozas nº 1.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: NOTA MARGINAL DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN.

No es posible expedir una nueva certificación de cargas y practicar la consecuente nota marginal si ya existe otra nota de expedición de certificación practicada a resultas de otro procedimiento de ejecución.

La principal particularidad de la nota marginal en el procedimiento de ejecución directa de bienes hipotecados con respecto del procedimiento general de apremio de la Ley de Enjuiciamiento Civil se centra en sus efectos. Además del efecto general de servir de notificación acerca de la existencia del procedimiento de ejecución hipotecaria respecto a los que en el futuro inscriban o anoten sus derechos en el Registro, la nota marginal presenta importantes especialidades. En primer lugar, la práctica de la nota marginal es un requisito esencial del procedimiento, lo que la diferencia radicalmente de la nota marginal de expedición de certificación de cargas en un procedimiento ejecutivo ordinario, dado que constituye la única forma registral de saber que la hipoteca se está ejecutando, es decir, que ha pasado de la fase de seguridad a la de ejecución. Por tanto, en la ejecución hipotecaria no es de aplicación lo establecido en el artículo 660.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por otro lado, la existencia de una nota marginal de expedición de la certificación de cargas va a suponer el cierre del Registro para una serie de actos relacionados con dicha hipoteca que resulten contradictorios con la situación de pendencia del procedimiento de ejecución. En concreto, conforme a los artículos 688.2 de la ley rituaria y 131 de la Ley Hipotecaria, no cabe la cancelación de la hipoteca ejecutada por causas distintas de la propia ejecución. También la nota marginal de expedición de certificación de cargas impide la inscripción de una escritura de novación de la hipoteca objeto de ejecución (Resolución de 15 de julio de 2013).

Esta necesidad de que exista la adecuada coordinación entre el procedimiento de ejecución y el contenido del Registro es razón suficiente para desestimar el recurso y confirmar la calificación del registrador. En efecto, expedir una certificación de dominio y cargas y practicar la correspondiente nota marginal en virtud de un mandamiento judicial librado en un determinado procedimiento de ejecución hipote-

caria, constando en el historial registral otra nota marginal anterior acreditativa de la expedición de una certificación para otro procedimiento de ejecución de la misma hipoteca supondría generar, a través de la publicidad registral, una inevitable confusión acerca de la ejecución de la referida hipoteca.

Por otro lado, al final de los fundamentos de Derecho de la nota de calificación impugnada se recoge la siguiente expresión: «No se ha solicitado anotación preventiva». Frente a ello, señala la recurrente que para proceder a la expedición de la certificación solicitada no es precisa la solicitud de anotación preventiva de embargo correspondiente, no suponiendo ello un fundamento de derecho válido para denegar su expedición. Parece que en este caso se ha producido un malentendido, quizá ocasionado por el laconismo de la nota de calificación en este punto. En realidad, lo señalado en la nota de calificación no está referido a la eventual necesidad de que se haya practicado una anotación de embargo, sino que hace alusión a que, tratándose de un defecto subsanable, el interesado no ha solicitado que se practique una anotación preventiva por defecto subsanable, tal y como establecen los artículos 19, 42.9 y 66 de la Ley Hipotecaria.

III.A.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Mojácar.

RECURSO GUBERNATIVO: REQUISITOS. CONCURSO DE ACREEDORES: EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL CONVENIO.

La resolución del recurso ha de ceñirse a los defectos consignados en la nota, sin que pueda entrarse a valorar los que se añadan o reformulen en el informe. Aprobado el convenio, cesan los efectos de la declaración de concurso y no hay obstáculo para expedir la certificación de cargas para un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Como ha señalado la doctrina de este Centro Directivo y resulta de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, el objeto del recurso se ciñe exclusivamente a la revisión de los defectos que el registrador ha expresado en su nota de calificación. No entran dentro de su ámbito otras pretensiones como pueden ser la de subsanar defectos mediante la aportación de documentos complementarios, ni la de valorar la posible nulidad de inscripciones ya practicadas. Debe también recordarse la doctrina de esta Dirección General 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. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el registrador.

A la vista de lo expuesto, resulta claro que no es posible confirmar un defecto que no ha sido expresado y adecuadamente motivado en la nota de calificación, sino que se ha recogido en el informe que el registrador ha elevado a esta Dirección

General para la tramitación del recurso. Basta con leer el escrito de recurso para apreciar cómo el recurrente centra su argumentación en combatir el defecto expresado en la nota de calificación, advirtiendo que no es procedente entender vigente la suspensión del ejercicio de las acciones de ejecución hipotecaria que prevé el artículo 145 del texto refundido de la Ley Concursal durante la fase común del concurso cuando ya existe sentencia firme, que además consta inscrita, por la que se ha aprobado el convenio entre los acreedores y el concursado.

Por lo demás, y en cuanto hace referencia a la inicial nota de calificación, conforme al artículo 148 del texto refundido de la Ley Concursal, no es posible sostener la calificación impugnada, en los términos en que ha sido redactada, en cuanto exige que se aporte una resolución dictada por el juez encargado del concurso en la que se declare que los bienes objeto de ejecución no están afectos o no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor.

III.A.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Miranda de Ebro.

OBRA NUEVA POR ANTIGÜEDAD: REQUISITOS.

Habiéndose optado por declarar una obra nueva por antigüedad, es necesario acreditar la terminación de la obra en una fecha anterior al plazo de prescripción previsto en la normativa urbanística.

Cuando no se trata de una declaración de obra nueva «por vía ordinaria», y 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, los requisitos exigibles para practicar la inscripción son los que resultan del artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En el supuesto de hecho de este expediente, se ha optado por ir por la vía del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por lo que es indiferente la aportación de la liquidación definitiva –que no la licencia propiamente dicha– dentro de expediente de obtención de licencia de primera ocupación. Lo cierto es que se aporta para acreditar la antigüedad de la edificación una certificación catastral, que señala como año de construcción de la edificación el 2015, sin que por tanto hayan pasado los plazos exigidos en la legislación autonómica para la prescripción de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

III.A.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Ronda.

HIPOTECA: EXTENSIÓN OBJETIVA EN CASOS DE MODIFICACIÓN DE ENTIDADES HIPOTECARIAS.

No es preciso el consentimiento del acreedor hipotecario para inscribir una operación de reorganización de la división horizontal.

Este Centro Directivo ha tenido ocasión ya de pronunciarse en varias ocasiones y de formular, por tanto, una doctrina, sobre la inscripción de actos que puedan alterar el elemento objetivo de la garantía hipotecaria y a su vez en qué casos es o no necesaria la intervención del acreedor hipotecario. De esa doctrina cabe destacar resumidamente lo siguiente: Primero, que el principio de indivisibilidad de la hipoteca implica, en caso de división o segregación realizada en la finca original hipotecada, la subsistencia de la hipoteca en su integridad sobre cada una de las fincas resultantes aun cuando se reduzca la obligación garantizada (artículos 1860 del Código Civil y 122 de la Ley Hipotecaria), es decir, sin necesidad de distribuir la responsabilidad hipotecaria entre las fincas divididas o segregadas, generándose lo que la doctrina a denominado hipoteca solidaria. Segundo, que agrupada una finca hipotecada a otra finca, supuesto al que se debe asimilar la agregación, se encuentre esta última finca hipotecada o libre de cargas, la hipoteca o respectivas hipotecas continúan gravando sin alteración la finca o fincas originariamente hipotecadas, sin que las mismas se extienda naturalmente a las demás fincas agrupadas o agregadas (artículo 110 de la Ley Hipotecaria); pero sin perjuicio de la posibilidad de pactar al constituir la hipoteca la extensión objetiva de la misma a las agregaciones o agrupaciones voluntarias. Como consecuencia de ello, a falta de dicho pacto de extensión, en caso de ejecución de la finca hipotecada que se agrupó, el efecto de su enajenación forzosa será la desagrupación de la misma. Tercero, que es principio básico de nuestro sistema registral, que la división de finca hipotecada o su agrupación no precisa el consentimiento del acreedor hipotecario, si bien de no mediar dicho consentimiento, cada una de las nuevas fincas resultantes responden de la totalidad del crédito garantizado, pudiendo el acreedor pedir la ejecución de cualquiera de ellas o de todas simultáneamente (cfr. artículos 122 y 125 de la Ley Hipotecaria). Y, cuarto, que cuando una parte de ese derecho complejo en que consiste el dominio del piso o local en régimen de propiedad horizontal se separa e independiza jurídicamente, seguirán pesando sobre ella los gravámenes recayentes sobre el derecho en el que se integraba anteriormente –cfr. Resolución de 27 de diciembre de 2010–, aunque las limitaciones a las facultades dominicales derivadas de ese singular régimen de propiedad se ajustarán a su normativa específica.

La protección del acreedor hipotecario frente a los actos de riguroso dominio se articulará a través de las normas que regulan la extensión objetiva de la hipoteca y su indivisibilidad –cfr. artículos 109 a 112 y 122 a 125 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 8 de marzo de 2013– y las propias normas hipotecarias sobre tratamiento registral de divisiones, segregaciones, agrupaciones y agregaciones –artículos 47 a 50 del Reglamento Hipotecario–, las cuales se encuentran basadas en la subsistencia inalterada de las cargas existentes, a falta de consentimiento de su titular, por aplicación de los principios registrales de prioridad, legitimación y tracto sucesivo –17, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, en relación al artículo 405 del Código Civil–, todo ello, sin perjuicio de admitir la conveniencia de tal intervención para evitar los problemas que pudieran derivarse con posterioridad, singularmente en caso de ejecución y que habrían de resolverse, en tal caso, en el seno del respectivo procedimiento.

Esta doctrina de la subsistencia inalterada de las hipotecas existentes, respectos de las nuevas fincas nacidas como consecuencia de las modificación hipotecarias de las fincas gravadas, tiene como premisa que después de esas operaciones jurídicas pueda establecerse una correspondencia física entre las antiguas fincas originarias hipotecadas y las nuevas fincas o partes de fincas en que cada una de aquellas se ha dividido y/o se han agrupado, o, en este supuesto, respecto de las fincas resultantes de la reorganización de la propiedad horizontal. Si tal correspondencia no pudiera establecerse, indudablemente sí sería necesario el consentimiento del acreedor hipotecario. En este caso sí existe esa correspondencia entre las fincas primitivas y las resultantes de la reorganización de la propiedad horizontal.

En conclusión, el recurso debe ser estimado, no siendo preciso el consentimiento del acreedor hipotecario para inscribir la presente reconfiguración de la propiedad horizontal, pues el gravamen hipotecario seguirá gravando inalterado cada una de las nuevas fincas en los términos antes expuestos, debiendo el registrador de la Propiedad valorar todas las circunstancias indicadas al practicar el arrastre de las cargas vigentes.

III.A.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Sepúlveda-Riaza.

REFERENCIA CATASTRAL: INCORPORACIÓN.

No cabe hacer constar la referencia catastral de una finca sin que previamente se rectifique su descripción si las diferencias con la descripción registral así lo ponen de manifiesto.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al Registrador a la hora de emitir la calificación recurrida. (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021). Por tanto, no procede emitir manifestación alguna respecto a las copias de las actas aportadas, planimetría, ni del acuerdo de alteración catastral.

Indudablemente, la Ley 13/2015 ha completado la fase de calificación del procedimiento registral con una parte referida a la descripción de la finca, que incluye su georreferenciación, lo que la doctrina registral denomina calificación registral gráfica integrada por tres operaciones diferentes, que deben terminar con tres decisiones del registrador: la inscripción de la referencia catastral, la incorporación de la georreferenciación y la constancia del estado de coordinación de la finca con la parcela catastral. Como operación del procedimiento registral, esta fase no puede ser excluida por la voluntad de los particulares.

Si el registrador no incorpora la georreferenciación por tener dudas en la identidad de la finca, cuando su incorporación es potestativa para el registrador, deberá expresar motivadamente en la nota de despacho del título qué circunstancias lo impiden y que son causa para denegar la incorporación de la georreferenciación de la finca, que declarará como no coordinada gráficamente con el Catastro al practicar

el asiento, al que notificará estas causas. En caso de calificación positiva, existiendo declaración de coincidencia de la georreferenciación catastral con la realidad física del inmueble y describiendo la finca según resulte de ella, el registrador inscribirá la georreferenciación, aunque su petición no sea expresa o exista declaración de voluntad de excluir la inscripción de la georreferenciación o de iniciar el procedimiento de coordinación gráfica con Catastro, pues no son aspectos que estén en el ámbito del principio de rogación.

En el presente expediente el recurrente pretende la incorporación de la referencia catastral a una finca rústica, sita en dos términos municipales, sin rectificar la descripción registral de las mismas, si bien resulta la variación de las mismas, como consecuencia de una modificación del linde de ambos términos y una alteración catastral, extremos éstos no reseñados ni acreditados en el propio título. Por tanto, debe concluirse que es correcta la calificación del registrador recurrido al suspender tal incorporación si no se actualiza, a su vez, la descripción tabular por cualquiera de los procedimientos legalmente previstos.

III.A.95. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Cazorla.

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

Si el registrador alberga dudas fundadas sobre la identidad de la finca ha de denegar la inscripción de la base gráfica.

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. 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 expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no existe trámite de prueba, dada su sencillez procedimental, pues su finalidad no es resolver una controversia. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente, practicándose, entonces sí, las pruebas que el juez estime convenientes, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 12 de julio de 2023.

En el presente caso, a la vista de las alegaciones presentadas, el registrador ha determinado correctamente la existencia de un conflicto latente sobre la delimitación jurídica de la finca, que no puede resolverse por la vía del expediente del artículo 199, que tiene la naturaleza de expediente de jurisdicción voluntaria, sino que requiere el correspondiente juicio contradictorio entre ellos, mediante le ejercicio de la acción reivindicatoria pertinente, por discutirse la titularidad dominical de una franja de terreno.

III.A.96. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de El Puente del Arzobispo.

VÍAS PECUARIAS: NOTA MARGINAL DE POSIBLE DESLINDE FUTURO.

No cabe practicar ningún asiento si la intervención del titular registral y sin que dicho asiento tenga un contenido concreto.

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

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

Por otra parte, la nota marginal previa al inicio del expediente de deslinde no está prevista en la normativa reguladora de las vías pecuarias, ni tampoco se prevé en la normativa general de las Administraciones Públicas. Así, en el procedimiento de deslinde previsto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre (cfr. artículo 52), se contempla la publicidad registral una vez iniciado dicho procedimiento. Ahora bien, el artículo 9, letra a), de la Ley Hipotecaria dispone que «cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera». En esta previsión legal podría tener encaje la nota marginal cuya solicitud motiva este recurso. Sin embargo, en el concreto supuesto analizado en este expediente, el contenido de la solicitud de la Administración y de la nota pretendida adolece una falta de determinación total acerca de ninguna circunstancia afectante a la finca, ya que se limita a expresar la colindancia con una vía pecuaria, lo cual ya resulta de la propia descripción de la finca (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento);

advierte la posibilidad de un eventual deslinde, sin concretar siquiera si efectivamente la finca pudiera verse afectada por ello y en qué medida; además de recordar los efectos legales del deslinde, cuestión que resulta de la propia Ley. Por tanto, tampoco puede practicarse la nota marginal solicitada al amparo de este precepto, pues no resulta una concreta calificación urbanística, medioambiental o administrativa de la finca más allá de su colindancia con una vía pecuaria y no resulta de la solicitud la intervención del titular de la finca.

Por último, es preciso señalar un error en la fundamentación del recurrente, en relación con la posibilidad de que puedan aparecer terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la superficie y linderos que se derivan de la inscripción de la base gráfica y su coordinación con Catastro. Los efectos de la inscripción de la base gráfica, ya sea catastral, o alternativa una vez coordinada con Catastro, se recogen en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria que establece que: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, se presume que la finca tiene la ubicación y delimitación geográfica que resulta de la base gráfica, pero se trata de una presunción «iuris tantum» que admitirá, en todo caso, prueba en contrario en el correspondiente procedimiento de deslinde administrativo realizado por los trámites correspondientes.

III.A.97. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Villarreal nº 3.

PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: PURGA DE ARRENDAMIENTOS POSTERIORES.

La ejecución de la hipoteca implica la purga y cancelación de los arrendamientos, tratándose de arrendamientos de uso distinto al de vivienda.

Cuando se trata de contratos de arrendamiento para un uso distinto del de vivienda (como es el caso del presente expediente), tanto antes como después de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos, al no estar sometidos a un plazo mínimo imperativo, el arrendamiento se extinguirá en cualquier momento en que el derecho del arrendador quede resuelto como consecuencia de la ejecución, a menos que dicho arrendamiento constase inscrito en el Registro con anterioridad a la hipoteca que se ejecuta (vid. artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Urbanos). Por tanto, salvo que se hubiese inscrito el arrendamiento en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la hipoteca o a la anotación del embargo, la ejecución forzosa derivada de la hipoteca o de la traba determinará la extinción del derecho del arrendador y, en consecuencia, del propio contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto.

Por mandamiento de cancelación, complementado por diligencia de adición, se ordenó expresamente por resolución judicial la cancelación de los derechos de arrendamiento, asientos de cancelación que están bajo la salvaguarda de los tribu-

nales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), por lo que no se pueden rectificar sin consentimiento del titular registral actual, que es el adjudicatario en el procedimiento de ejecución hipotecaria, o en virtud de resolución judicial firme dictada en procedimiento en que el titular registral sea parte (cfr. artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

En este caso en el procedimiento de ejecución directa se ha dilucidado la cuestión relativa al arrendamiento, sin reconocerse el derecho a ocupar el inmueble en virtud del arrendamiento, sino que por el contrario se ordena expresamente su cancelación, por lo que no puede estimarse el recurso.

III.A.98. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

Registro de Ferrol.

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

Si el registrador alberga dudas fundadas sobre la identidad de la finca ha de denegar la inscripción de la base gráfica.

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. El juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el presente caso el registrador, comprueba la intersección parcial entre ambas fincas, derivadas de la superposición de sus georreferenciaciones, funda sus dudas de identidad de la finca en esa intersección parcial ratificada por las alegaciones del colindante notificado, lo que lleva a la convicción de la existencia de un indicio de posible controversia latente respecto de la fracción de terreno entre dos colindantes registrales. No puede, por tanto, calificarse de temeraria la calificación registral negativa. Con ello «queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso gubernativo pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia»; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia, conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

Como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito». Y entre tales efectos jurídicos, y sin pretender aquí ser exhaustivos en modo alguno, cabe citar los siguientes: a) en primer lugar, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de prioridad registral, una vez inscrita dicha georreferenciación «no podrá inscribirse o anotarse ninguna (…) que se le oponga o sea incompatible». Así lo confirma también de modo más específico aún el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ordenando que «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita». b) en segundo lugar, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el llamado principio de tracto sucesivo «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales» (y entre ellos, la modificación de la ubicación y delimitación geográfica de su objeto) «(…) deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». c) en tercer lugar, conforme al llamado principio de legitimación registral, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica (…) que ha quedado incorporada al folio real».

III.B. PEDRO ÁVILA NAVARRO

III.B.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023).

SERVIDUMBRE: NECESARIA DETERMINACIÓN DEL TITULAR EN ESCRITURA PÚBLICA

Se trata de una escritura de formalización (o reconocimiento) de servidumbre aparente sobre una nave industrial, para acceso por una escalera exterior hasta la instalación fotovoltaica que existe sobre la nave y que está inscrita en el Registro de Instalaciones de Producción en Régimen Especial, en favor de quien en cada caso sea titular de la instalación fotovoltaica (se señala extensión y duración); y mediante una certificación de la Dirección General de Industria y Energía se certifica que «cambia la titularidad de la inscripción definitiva en el registro de instalaciones de producción en régimen especial de instalación fotovoltaica» a favor de «Rosval Proyectos, SL». Subsanado un primer defecto de tracto sucesivo con la presentación de los títulos correspondientes, solo queda otro, que la Dirección confirma, y es que «la referida resolución de la Dirección General de Industria y Energía no es el documento hábil para hacer constar tal titularidad en el Registro de la Propiedad, de manera que la transmisión del derecho de uso de la cubierta no se ha formalizado en escritura pública que es el documento formalmente requerido para ello. Por tanto, no puede practicarse operación registral respecto de dicha resolución mientras no se haya otor-

gado e inscrito la correspondiente escritura de transmisión del derecho de uso de la cubierta».

R. 25.09.2023 (Rosval Proyectos, SL, contra Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana)

III.B.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023).

DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD: DE FINCA GANANCIAL CON ADJUDICACIÓN PRIVATIVA

BIENES GANANCIALES: DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD DE FINCA GANANCIAL CON ADJUDICACIÓN PRIVATIVA

En una escritura de disolución de comunidad se adjudica la finca a una de los comuneros, que paga a los demás su parte correspondiente; se hace constar que el régimen matrimonial de la adjudicataria es de separación de bienes. En una primera calificación, la registradora suspende la inscripción porque, al estar inscrita con carácter ganancial la cuota indivisa que ya pertenecía a la adjudicataria, es necesario el consentimiento del esposo de ésta para la inscripción de la finca como privativa. Se solicita entonces la inscripción parcial, respecto de la cesión onerosa de las cuotas que se encuentran inscritas a nombre de los transmitentes. La registradora mantiene la calificación. La Dirección confirma la calificación registral: para ello, comienza un amplio estudio de la naturaleza jurídica especificativa o traslativa de la división de la cosa común; y recuerda que la Dirección siempre ha exigido los requisitos necesarios para los actos de disposición; y lo mismo el Tribunal Supremo, que la ha calificado de «un acto dispositivo y de verdadera atribución patrimonial» (S. 25.02.2011); desde el punto de vista registral, «por la disolución de comunidad se causa en el Registro un asiento de inscripción sobre la totalidad del pleno dominio de la cosa adjudicada». Así pues, «al estar inscrita con carácter ganancial la cuota indivisa que ya pertenecía a la adjudicataria, es necesario el consentimiento del esposo de ésta»; así lo entendieron las R. 11.06.2014 y R. 09.05.2017 y las S. 10.07.2000 y S. 25.02.2011 (esta última sobre un caso bastante similar al tratado), con un negocio jurídico como el realizado, que se deriva o trae causa de esa titularidad registral ganancial reflejada tabularmente en favor de los dos esposos, ha de ser realizado conjuntamente por ambos cónyuges, o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria; lógica consecuencia, por tanto, de la legitimación que se deriva de los asientos registrales y del principio registral de tracto sucesivo.

R. 25.09.2023 (Notario Gonzalo-Emilio Freire Barral contra Registro de la Propiedad de A Coruña-4)

El notario recurrente alega que la operación «es en puridad una cesión onerosa por precio en dinero de las cuotas»; y ese es el efecto que se hubiese logrado de haber articulado en negocio como una compraventa de cuotas (afrontando el pago del impuesto por ese concepto). La que no es exacta es la alegación de que «no es posible practicar la inscripción de la adquisición con carácter ganancial, por haberse extinguido la sociedad de gananciales»; pues, como replica la Dirección, surge

una específica comunidad postganancial en el condominio preexistente que ahora se pretende extinguir; y es interesante recalcar que en esa «comunidad posganancial» «cesan las potestades que antes de la disolución de la sociedad de gananciales correspondían a los cónyuges, para vincular individualmente los bienes comunes (arts. 1384, 1385 y 1386 C.c.), acudir a la autorización judicial para suplir el consentimiento de alguno de los cónyuges (arts. 1377, 1388 y 1389 C.c.) o la facultad de disposición que se haya pactado en capitulaciones matrimoniales; y la gestión y administración de los bienes integrantes del patrimonio postganancial se rigen por las normas relativas a la comunidad ordinaria, así como en su caso las establecidas para la herencia (arts. 392, 394, 395, 397, 398, 404, 406, 1051 a 1053, 1059, 1061, 1062, 1404 y 1410 C.c.)».

III.B.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023).

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

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Solicitada en la escritura la rectificación descriptiva de una finca registral con arreglo a lo previsto en el art. 199 LH, la registradora suspende la inscripción por existir «dudas en cuanto a la identidad de la finca, pues se aprecia la posibilidad de que con la rectificación de superficie se esté realmente encubriendo otra operación de modificación de entidades hipotecarias, concretamente la agrupación de la finca inscrita con otra colindante no inscrita». La Dirección repasa su extensa doctrina sobre la inscripción de rectificaciones de superficie y sobre inscripción de representaciones gráficas y finalmente estima justificada la negativa registral (que, advierte, debió ser de denegación y no de suspensión), pues «la registradora manifiesta dudas fundadas, al producirse cambios en los linderos fijos, sin que hayan quedado debidamente justificados esos cambios, y por examen de la ortofoto superpuesta a la cartografía catastral»; entre esas dudas estaba el posible encubrimiento de una agrupación (de las dos parcelas catastrales con que se identifica la finca, una se asemeja más a la finca inscrita), que el exceso de cabida alcanza el 69% de la cabida inscrita, porcentaje muy superior al 10% (art. 9 LH), que se rectifican dos linderos fijos, y que del análisis de la ortofoto resultante del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, una vez superpuesta a la cartografía catastral, resulta una posible invasión del camino público y un exceso respecto de los muros que cierran la finca por el sur.

R. 25.09.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ponteareas)

III.B.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE AQUELLOS A QUIENES EL ASIENTO CONCEDA ALGÚN DERECHO

SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA DE RESIDUO: EL BIEN NO SE INTEGRA

EN LA HERENCIA DEL FIDUCIARIO

Se trata de una escritura de herencia en la que se incluye la mitad indivisa de una finca que consta inscrita en favor del causante como fiduciario en sustitución fideicomisaria de residuo. La registradora señala como defecto que «los bienes afectos a una sustitución fideicomisaria de residuo no forman parte de la herencia del fiduciario, sino que son propiedad del fideicomisario». Pero lo cierto es que el causante había heredado una mitad indivisa de la finca como herencia de su esposa, con la sustitución fideicomisaria de residuo, y otra mitad por liquidación de gananciales, como libre; y que había vendido la primera, con lo que quedó extinguida la sustitución; pero «se produjo un error de concepto en la inscripción de la compraventa, practicándose la transmisión de la parte libre y manteniéndose la carga fideicomisaria de residuo respecto a la otra»; y ahora, la rectificación del error «exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho [..., por ejemplo, de la fideicomisaria llamada en la mitad], bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho» (art. 40 LH).

R. 26.09.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Chiva-2)

III.B.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023).

VIVIENDA FAMILIAR: DEBE HACERSE DECLARACIÓN SOBRE ELLA POR EL EXTRANJERO QUE VENDE UNA VIVIENDA

EXTRANJEROS: ESTÁN SUJETOS A LAS RESTRICCIONES SOBRE VIVIENDA FAMILIAR DEL ART. 1320 C.C.

Un ciudadano británico residente en Malta vende una vivienda inscrita a su nombre en régimen de separación de bienes. La registradora suspende la inscripción porque «no se indica si la finca vendida es o no la vivienda habitual del vendedor». La Dirección confirma la calificación registral de acuerdo con el art. 1320 C.c., o art. 4.3 DLeg. 79/06.09.1990, Compilación del derecho civil de las Islas Baleares, que considera aplicables como «leyes de policía», según el art. 30 y considerando 53 Rto. UE 1103/24.04.2016, del Consejo, por el que se establece una cooperación reforzada...

R. 26.09.2023 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Alcudia)

Ver, en el mismo sentido, la R. 29.08.2023; pero contrástese con algunas afirmaciones de la R. 31.01.2022; en esta última lo decisivo fue que solo se vendía una parte indivisa de la vivienda, pero se invocaba entre otras razones que «en el sistema legal británico la absoluta separación de patrimonios de cada uno de los cónyuges conduce a la libre administración y disposición de cada uno sobre sus bienes propios».

III.B.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023).

ARRENDAMIENTO: POR MÁS DE 6 AÑOS ES ACTO DE DISPOSICIÓN QUE DEBE SER CONSENTIDO POR LOS DOS CÓNYUGES EN GANANCIALES

BIENES GANANCIALES: EL ARRENDAMIENTO POR MÁS DE 6 AÑOS ES ACTO DE DISPOSICIÓN QUE DEBE SER CONSENTIDO POR LOS DOS CÓNYUGES

«En la escritura a que se refiere este expediente se formaliza un contrato de arrendamiento [urbano] por un plazo de cincuenta años. Por ello, según el criterio mantenido por la jurisprudencia y por este Centro Directivo, debe calificarse como acto de disposición y no de mera administración (cfr. las R. 26.01.2015, R. 09.01.2020 y R. 15.07.2021). Y, estando inscrita la finca arrendada a nombre de ambos cónyuges con carácter ganancial, es necesario para inscribir el arrendamiento que se haya realizado conjuntamente por ambos cónyuges o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria (vid. arts. 1377 C.c. y 93, aps. 1 y 2, RH)»; frente a alegación de los recurrentes de que hay un consentimiento «expreso» del marido evidenciado por el ingreso de la renta en una cuenta a su nombre, dice la Dirección que ese consentimiento debe manifestarse en escritura pública (cfr. art. 3 LH).

R. 27.09.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pola de Lena)

III.B.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023).

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

Se trata del mismo caso que dio lugar a la R. 08.05.2023, que, en un expediente del art. 199 LH para la inscripción de la georreferenciación alternativa en el que se produjo oposición de los colindantes, consideró que la calificación registral no hacía una motivación suficiente de los defectos. Ahora el registrador emite nueva nota de calificación basada fundamentalmente en que el colindante acredita la adquisición de su finca, integrada por una parcela catastral que solapa parcialmente con la georreferenciación pretendida en el expediente, y «porque al configurar el escenario de calificación de la georreferenciación alternativa, en su aplicación homologada, resulta que, por la orografía montañosa del terreno, no es posible apreciar con claridad los límites que habrían de corresponder a la finca, al no existir cercados, cambios de uso o de cultivo, vías de comunicación, accidentes geográficos u otros elementos que delimiten la totalidad del perímetro». La Dirección considera fundadas las dudas expuestas; y, como siempre, sin perjuicio de que el recurrente pueda instar el deslinde (art. 200 LH), un proceso jurisdiccional (art. 198 LH) o la conciliación (art. 103 bis LH).

R. 27.09.2023 (Construcciones Coveta del Garrofer, S.A., contra Registro de la Propiedad de San Mateu)

El registrador justificaba su anterior calificación con la afirmación de que el procedimiento del art. 199 LH es un expediente de jurisdicción voluntaria, de manera

que cuando se plantea una oposición fundada por alguno de los colindantes, pierde ese carácter (art. 2 L. 15/02.07.2015, de Jurisdicción Voluntaria) y ya no es adecuado para la delimitación gráfica de la finca. La Dirección replica que esa afirmación debe matizarse: «la oposición ha de ser sometida al análisis de la calificación registral, y la denegación debe estar basada en un razonamiento del registrador razonado y fundamentado objetivamente; las circunstancias que determinan una calificación necesariamente denegatoria de la solicitud de inscripción de la georreferenciación de una finca, mediante expediente del art. 199 LH, son la invasión de dominio público o de finca registral con georreferenciación previamente inscrita; pero cuando no se dan estos supuestos, procede la tramitación del expediente»; la oposición a la inscripción de la georreferenciación no determina necesariamente la denegación de la inscripción; incluso, si el oponente es titular catastral no inscrito en el Registro, su oposición «no es por sí sola motivo suficiente para denegar la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada por el promotor, «pues, precisamente por ser alternativa, no catastral, dicha representación gráfica, se produce la invasión parcial del inmueble catastral colindante»; en cambio, «si el alegante es titular registral de la finca colindante, la cuestión cambia, pues su oposición resulta mucho más cualificada y merecedora de mayor consideración, sin que ello implique necesariamente la denegación».

III.B.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023).

GEORREFERENCIACIÓN: NO ES NECESARIA LA DE FINCAS QUE DESAPARECEN POR AGRUPACIÓN

Agrupación: No es necesaria la georreferenciación de fincas que desaparecen por agrupación

En la tramitación del expediente notarial de inmatriculación del art. 203 LH, el notario solicita la certificación registral inicial, que el registrador deniega, pues no coincide la descripción de la finca cuya inmatriculación se solicita con la que resulta del Catastro, especialmente en cuanto a linderos y extensión. Pero la Dirección dispone la continuación del expediente, «pues finalmente lo que se solicita inscribir es la agrupación de dos fincas, de las cuales una está inmatriculada y otra no, cuyo resultado final es la geometría representada por la georreferenciación catastral aportada al expediente; [...] la georreferenciación puede ser la de la finca resultante de la agrupación»; de hecho, el recurrente inicia los dos expedientes, uno para rectificar la descripción de la cabida inscrita y otro para inmatricular la parte de la finca no inscrita» (ver R. 26.06.2003). Por eso, estima el recurso, «en el sentido de que procede expedir la certificación, donde el registrador exprese sus dudas y poder continuar la tramitación del expediente con todos los trámites previstos en el art. 203 LH, sin perjuicio de la calificación posterior, una vez culminada la tramitación del expediente y concluida el acta»; incluso, «la tramitación simultánea de los dos expedientes, con la notificación a colindantes de ambos, se considera una actuación adecuada».

R. 27.09.2023 (Phoenix, Sociedad Cooperativa de Responsabilidad Limitada, contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4)

La Dirección llama a esta doctrina «georreferenciación de fincas de vida efímera», en la que es posible prescindir de la georreferenciación de una finca cuando consta la de otra finca resultante de una modificación de la primera.

La Dirección reitera que «el momento procedimental oportuno para que el registrador exponga sus dudas sobre la identidad de la finca a inmatricular con otra ya inscrita es la expedición de la certificación al inicio del expediente (art. 203.1.3 LH); pero la manifestación de dudas sobre la identidad no siempre justifica la suspensión del procedimiento, pues durante su tramitación pueden practicarse las diligencias oportunas para disipar tales dudas, sin perjuicio de la calificación registral que proceda una vez concluido el expediente (art. 203.1.6 LH); lo que no procede, como ya declararon las R. 20.12.2016, R. 01.06.2020 o R. 09.05.2022, es que, una vez concluido el expediente, el registrador alegue dudas no planteadas inicialmente, a menos que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o los datos que el registrador tuvo a la vista al expedir la certificación».

III.B.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA: SU CANCELACIÓN EXIGE CONSENTIMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN CONCEDENTE

Por instancia privada se solicita la cancelación de un derecho de reversión en favor del Ayuntamiento para el caso de que el adjudicatario de la finca incumpliese la obligación de construir viviendas de carácter social iniciando la construcción en el plazo de dos años; se alega que el plazo ha concluido sin que el Ayuntamiento haya ejercitado su derecho, por lo que debe entenderse prescrito y procede su cancelación conforme al art. 210 LH (expediente registral de liberación de cargas y gravámenes). «El registrador deniega la cancelación del derecho de reversión que grava la finca porque considera que no se trata de un derecho sujeto a prescripción ni caducidad». La Dirección confirma la negativa: como regla general, el art. 82 LH exige para la cancelación consentimiento de su titular o resolución judicial; y, como dijo la R. 05.09.2013, también para el supuesto de cancelación de una cláusula de reversión, no resulta aplicable la excepción del art. 82.5 LH, que se refiere exclusivamente a la cancelación de hipotecas y de las condiciones resolutorias, ni la del art. 82.2.1 LH, para el caso de extinción del derecho por declaración de la ley, porque la prescripción, como regla general no puede ser apreciada sino por vía judicial; y en cuanto al art. 210 LH, precisamente para la cancelación de una concesión administrativa exige certificación expedida por la Administración Pública la que acredite la extinción. En definitiva, para la cancelación solicitada será necesaria certificación administrativa acreditativa de la extinción del derecho de reversión, escritura pública de cancelación otorgada por la Administración o resolución judicial firme que la declare.

R. 02.10.2023 (Bueno Quintero, SL, contra Registro de la Propiedad de Barbate)

III.B.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: INSCRIPCIÓN DEL ARRENDAMIENTO TRAS LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE LA FINCA

Se trata de una escritura de elevación a público de un contrato de arrendamiento otorgada por el anterior propietario arrendador y el arrendatario, estando inscrita la finca a favor de un tercero que la adquirió en procedimiento de ejecución hipotecaria. Frente a la objeción que hace la registradora de falta de tracto sucesivo al estar la finca inscrita a nombre de tercero (art. 20 LH), dice la Dirección que no se conculca este principio porque la finca fue adjudicada en procedimiento de ejecución hipotecaria por resolución judicial que dejó a salvo el derecho a ocupar la finca por el arrendatario, y en ese procedimiento fue parte el actual titular registral, que no fue puesto en posesión precisamente por reconocerse el derecho de ocupación del arrendatario. En cambio señala, como un defecto que no se tiene en cuenta por no haber sido calificado por la registradora, «la circunstancia de que la modificación del contrato de arrendamiento se ha producido en una fecha en la que quien firma como arrendador no era ya propietario».

R. 02.10.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Amposta-1)

No parece muy claro que el reconocimiento judicial a favor del arrendatario del derecho a ocupar la finca se pueda tratar como una reserva especial para inscribir el contrato de arrendamiento sin intervención del titular registral; ni que el defecto adicional señalado por la Dirección no esté incluido en esa falta de tracto que, si se admitiera, haría irrelevante la fecha del contrato.

III.B.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

INMATRICULACIÓN: EN EL SISTEMA DE DOBLE TÍTULO DEL ART. 205 LH EL TÍTULO PREVIO HA DE SER TRASLATIVO

Para la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH, se presentan una escritura de compraventa con precio aplazado y otra de carta de pago de dicho precio aplazado. La Dirección confirma la negativa a la inscripción, pues resulta evidente que no hay doble título traslativo, ya que la carta de pago no implica traslación del dominio, ni aun, como alega el recurrente, si se hubiese pactado condición resolutoria en garantía del aplazamiento.

R. 02.10.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Hoyos)

III.B.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

ARRENDAMIENTO RÚSTICO: LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DEBE NOTIFICARSE AL ARRENDATARIO A EFECTOS DE RETRACTO

La Dirección confirma la suspensión de la inscripción de una escritura de compraventa de finca rústica arrendada porque «no se acredita que, después de haberse celebrado la compraventa, se haya notificado a la arrendataria la escritura de

compraventa, a efectos de que pueda ejercitar, si procede, su derecho de retracto»; la notificación posterior es necesaria, con independencia de que se haya practicado, y cómo, la notificación previa (art. 22.3 L. 49/26.11.2003, de Arrendamientos Rústicos).

R. 03.10.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Almería-5)

III.B.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

HERENCIA: NECESARIA INTERVENCIÓN DE LEGITIMARIOS DE DERECHO COMÚN

HERENCIA: PREVALENCIA DE LA VECINDAD CIVIL MANIFESTADA EN EL TESTAMENTO

VECINDAD CIVIL: PREVALENCIA DE LA MANIFESTADA EN EL TESTAMENTO

La causante, en testamento otorgado unos días antes de su fallecimiento, manifestaba que era de vecindad civil común, instituía heredero a su esposo y legaba la legítima a sus padres. La escritura de herencia la otorga solo el marido, alegando que fue un error la referencia a la vecindad común, y que la causante era de vecindad balear, como acredita con certificados de empadronamiento en Ibiza hasta 2014, aunque a partir de ese año residiera en Canarias, porque no habían transcurrido desde ese año los diez a que se refiere el art. 14 C.c. «El registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, dadas las manifestaciones de la causante en su testamento, es necesario que consientan sus padres, por ostentar la condición de legitimarios en Derecho común». La Dirección confirma la calificación registral porque «la vecindad civil de la causante resulta de sus manifestaciones en el propio testamento, en unos términos tan precisos que evidencian el cumplimiento por el notario de su deber de informar a la otorgante sobre el hecho de que, 'no habiendo residido en comunidad foral alguna con las condiciones legalmente previstas para la adquisición de alguna vecindad especial', tiene vecindad civil en territorio de Derecho común y, por ende, sus padres tienen derecho a legítima; [...] no puede prevalecer la mera manifestación que en la escritura calificada vierte el instituido heredero sobre el carácter erróneo de la indicación de la vecindad civil; [...] no son determinantes las certificaciones administrativas relativas al padrón municipal de habitantes, pues no siempre la vecindad administrativa coincide con el domicilio efectivo».

R. 03.10.2023 (Casanova Abogados Herencias, S.L.P., contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4)

III.B.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

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

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO EN EL 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, la registradora suspende la inscripción pretendida por oposición de un colindante que alega que el promotor del expediente trata de apropiarse de una pista de carácter público con la georreferenciación alternativa [cosa que reconoce este], y por otros que alegan una invasión de su finca, resuelta por sentencia a su favor recaída en juicio verbal. La Dirección confirma la calificación negativa, y añade que, además, la finca cuya georreferenciación se pretende inscribir está incluida en un expediente de concentración parcelaria, por lo que todas las alegaciones realizadas por el recurrente deben ser resueltas por el Servicio de Infraestructuras Agrarias gallego y no a través del expediente del art. 199 LH.

R. 03.10.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Caldas de Reis)

III.B.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

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

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DE INVASIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Solicitada la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral derivada de una segregación, la registradora tramita el expediente del art. 199 LH y suspende la inscripción al apreciar la oposición de colindantes registrales: uno de los cuales alega la invasión de un acerado que es de dominio público, y que se le causan molestias por ruidos; y otro, que la representación gráfica que se pretende inscribir invade su finca. 1. Sobre lo primero, dice la Dirección que la existencia de la vía pública no resulta ni de la descripción registral ni de la catastral, donde no se alude a ninguna calle como lindero; además, el Ayuntamiento declara que dicha franja de terreno nunca ha tenido el carácter de público. Respecto a las alegaciones de ruidos y molestias, no es el recurso el cauce procedente para resolver estas circunstancias, que en nada afectan a la inscripción, sino que debe acudirse a los expedientes administrativos y procedimientos judiciales adecuados. 2. Sobre lo segundo, reiterando la doctrina de la R. 23.05.2022, confirma la calificación registral y estima justificadas las dudas de la registradora, dada la oposición de un colindante que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante.

R. 03.10.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Rute)

III.B.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: NECESIDAD DEL CERTIFICADO DE TASACIÓN PARA EJECUTAR POR LOS PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: TASACIÓN HOMOLOGADA O NO SEGÚN EL ACREEDOR HIPOTECARIO

HIPOTECA: CONSTITUCIÓN: INSCRIPCIÓN PARCIAL SIN EJECUCIÓN POR LOS PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

Se trata de una escritura de préstamo hipotecario entre empresarios a la que registradora señala dos defectos: a) «Incongruencia entre las cantidades transferidas y la cantidad expresada como importe del préstamo»; efectivamente, figura transferida una cantidad menor que la que se dice prestada. No se puede tener en cuenta otra transferencia complementaria cuyo justificante se aporta con el escrito de recurso (art. 326 LH), pero «con una sencilla diligencia de incorporación de la citada transferencia se subsanaría el defecto». b) «No se aporta el certificado de tasación». La Dirección reitera que «para poder inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o el pacto de venta extrajudicial incluidos en las escrituras de constitución de hipoteca, resulta imprescindible que se acredite al registrador, a través de la certificación oficial pertinente, la tasación realizada» (ver R. 07.07.2021); si bien, «en los préstamos hipotecarios concedidos por entidades distintas de las expresadas en el art. 2 L. 2/25.03.1981 [entidades de crédito], la tasación puede ser realizada por una entidad que no necesariamente sea de las homologadas según la misma»; y esa tasación es imprescindible para inscribir los pactos de ejecución directa sobre bienes hipotecados o de venta extrajudicial. Ciertamente, los interesados pueden optar por el procedimiento de ejecución ordinaria previsto en los arts. 126 y 127 LH, en relación con los arts. 517, 579 y 681 LEC, y solicitar la inscripción parcial de la escritura, con exclusión de las cláusulas relativas al procedimiento directo y al extrajudicial, pero «es necesaria solicitud expresa, por ser dicha estipulación delimitadora del contenido esencial del derecho real de hipoteca (cfr. arts. 19 bis y 322 LH)».

R. 04.10.2023 (Obras y Servicios A Zamorana, S.L. y Multiservicios Contucho, S.L., contra Registro de la Propiedad de Redondela-Ponte Caldelas)

III.B.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

URBANISMO: PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y SILENCIO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL SOBRE SU APROBACIÓN

«En el presente expediente se discute si es inscribible un proyecto de reparcelación formalizado en escritura pública por parte de la junta de compensación cuando no se acredita su aprobación expresa por parte del Ayuntamiento». Frente a la alegación por el recurrente del «silencio administrativo positivo al haber transcurrido cuatro meses desde la remisión del proyecto al Ayuntamiento para su ratificación», la Dirección afirma que la regla general sería, como señaló la S. 18.05.2020, que «los proyectos de actuación, como instrumentos de gestión y ejecución urbanística, presentados por iniciativa particular, no pueden entenderse aprobados por silen-

cio administrativo» (arts. 25.2 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 24.1 y 43.2.b L. 39/01.10.2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas); no obstante, algunas legislaciones autonómicas admiten en esta materia el silencio positivo, como el art. 88 L. 9/17.07.2001, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, y, precisamente, el art. 92.5 L. 7/01.12.2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; pero, según los arts. 157.3 y 158 D. 550/29.11.2022, Reglamento de la Ley 7/2021, «a efectos registrales es indispensable la acreditación administrativa de su aprobación, por acto expreso o presunto», lo que no solo no resulta acreditado con la correspondiente certificación, sino que consta un acuerdo municipal contrario.

R. 04.10.2023 (Junta de Compensación de unidad de ejecución de normas subsidiarias contra Registro de la Propiedad de Armilla)

III.B.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

SEPARACIÓN Y DIVORCIO: DUDAS SOBRE ATRIBUCIÓN DE USO O DE PROPIEDAD EN LA VIVIENDA FAMILIAR

VIVIENDA FAMILIAR: DUDAS SOBRE ATRIBUCIÓN DE USO O DE PROPIEDAD

Se había dictado sentencia que aprueba un convenio regulador de divorcio en el que se acuerda ceder el uso de la vivienda familiar al esposo hasta su venta, y en la liquidación de gananciales se adjudica la vivienda familiar al esposo, que asume la obligación, junto con la esposa, de ponerla a la venta antes de determinada fecha a fin aplicar el importe de esa venta a cancelar la hipoteca que la grava; se presenta ahora una instancia en la que el marido solicita que no se practique ninguna operación registral respecto a la atribución del uso y se inscriba únicamente la adjudicación de la vivienda. La Dirección, confirmando la calificación negativa, dice que «no queda determinado si lo que se atribuye al ahora recurrente es sólo el uso o también el pleno dominio de la finca referida; algo que no puede determinar unilateralmente el único favorecido por dicha adjudicación», por lo que para inscribir el dominio es necesario el consentimiento de la esposa; y si se hiciera así, carecería de interés el reflejo registral del derecho de uso sobre la vivienda familiar cuando ésta es adjudicada en pleno dominio (ver R. 06.07.2023).

R. 04.10.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Baeza)

III.B.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

INMATRICULACIÓN: DE UNA CUOTA CON CERTIFICADO CATASTRAL INCOMPATIBLE CON LA YA INMATRICULADA

Se pretende la inmatriculación de una cuota de una finca que ya se encuentra inmatriculada en la cuota restante; al doble título del art. 205 LH (herencia y disolución de comunidad) se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica de una

parcela urbana. La registradora suspende la inmatriculación por falta de identidad de la descripción de la finca contenida en las escrituras con la que resulta de la certificación catastral. La Dirección estima razonables las dudas de la registradora, «ya que con la incorporación al folio registral de la descripción catastral se estaría llevando a efecto una rectificación que implicaría una alteración de la delimitación perimetral de la finca ya inscrita, que pone en duda, su identidad tal y como se describe en la inscripción primera» (la de la cuota que ya estaba inmatriculada).

R. 04.10.2023 (Notario Carlos Duro Fernández contra Registro de la Propiedad de Zafra)

III.B.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

REFERENCIA CATASTRAL: LA RECTIFICACIÓN POR LA INSCRITA EN OTRA FINCA REQUIERE CONSENTIMIENTO DEL TITULAR DE ESTA

Se pretende rectificar la referencia catastral asignada a una finca por otra que resulta inscrita en otra finca distinta inscrita a nombre de otra persona. La Dirección confirma la calificación negativa, pues se trata de una inexactitud registral que, según el art. 40.d LH, precisa el consentimiento del titular [que tiene inscrita la referencia supuestamente errónea] o, en su defecto, resolución judicial.

R. 05.10.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cartagena-4)

III.B.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

INMATRICULACIÓN: DUDAS NO FUNDADAS DEL REGISTRADOR SOBRE IDENTIDAD DE LA FINCA

«Solicitada por el Ayuntamiento de Córdoba la inmatriculación de un camino público, la registradora, tras tramitar el procedimiento del art. 199 LH, en el que se formula oposición expresa por el titular de una finca registral, suspende la inmatriculación por dudas fundadas sobre posible invasión de la finca del opositor, basadas fundamentalmente en que de la documentación aportada por el colindante afectado resulta que el acuerdo por el que se acordó incluir dicho camino en el inventario municipal fue objeto de recurso y finalmente anulado por sentencia judicial; y que 'el hecho de que la finca que se trate de inmatricular se trate de un camino que atraviesa una finca registral ya inscrita plantea dudas acerca de que exista coincidencia con parte de dicha finca registral y pueda tratarse de un caso de doble inmatriculación'». La Dirección confirma la calificación registral; y frente a la alegación del Ayuntamiento de que «el principio de legitimación registral decae ante la existencia del dominio público» replica que el principio «puede decaer mediante la prueba en contra de tal presunción, pero tal prueba no puede ser simplemente aportada y analizada en el procedimiento registral, ni en ningún procedimiento administrativo, sino que ha de serlo en el procedimiento judicial que corresponda», como resulta del propio art. 38 LH.

R. 05.10.2023 (Ayuntamiento de Córdoba contra Registro de la Propiedad Córdoba-7)

III.B.22. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 05 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

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

Reiteran en el sentido indicado la doctrina de las R. 12.03.2020, R. 16.10.2020, R. 22.07.2021, R. 26.07.2021, R. 25.04.2022, R. 04.05.2022 y R. 05.05.2022.

R. 05.10.2023 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Madridejos)

R. 10.10.2023 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Ciudad Real -2)

Ver R. 09.06.2023, de publicación de la S.JPI de Guadalajara-8 29.11.2022, que anula la R. 04.05.2022 y ordena se practique en el Registro de la Propiedad la nota marginal solicitada.

III.B.23. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

BIENES GANANCIALES: CARÁCTER DEL BIEN ADQUIRIDO EN PARTE POR PERMUTA Y EN PARTE POR ASUNCIÓN DE DEUDA

PERMUTA: CARÁCTER PRIVATIVO DEL BIEN ADQUIRIDO EN PARTE POR PERMUTA Y EN PARTE POR ASUNCIÓN DE DEUDA

Uno de los permutantes adquiere una finca y a cambio entrega otra de carácter privativo y asume determinadas obligaciones del otro; solicita que la finca adquirida se inscriba como privativa en cuanto a la cuota que corresponde a la finca privativa que él entregó, y como ganancial en la cuota que corresponde a las obligaciones asumidas (cita el art. 95.1 RH, en relación con el art. 1346, incisos 2.3 y 4, C.c.). «El registrador suspendió la inscripción solicitada por entender que para exceptuar –con base en la autonomía de la voluntad– el principio de subrogación real que para los bienes privativos consagra el art. 1346.3 C.c., se precisa la intervención y consentimiento del otro cónyuge a los efectos de determinar la participación indivisa concreta a la que se debe asignar tal carácter ganancial». La Dirección lo confirma.

R. 09.10.2023 (Notario Íñigo Fernández de Córdova Claros contra Registro de la Propiedad de Lora del Río)

Debe observarse que La Dirección confirma la calificación registral, pero no porque piense que la esposa puede resultar perjudicada en la determinación de la cuota ganancial y la cuota privativa, sino porque «son varios los preceptos del Código Civil de los que se infiere que en el ámbito del régimen de gananciales el carácter del

bien viene determinado, con preferencia al de la naturaleza de la contraprestación, por el criterio que atiende al origen o procedencia privativo o ganancial del derecho que fundamenta la adquisición» (ver, por ejemplo, arts. 1346, 1347 y 1352); siendo así, la finca adquirida por permuta con otra privativa sería privativa en su totalidad, «incluso cuando se pague a la otra parte permutante en dinero ganancial la compensación de la parte en dinero en que consista la contraprestación», sin perjuicio del reembolso que establece el art. 1358 C.c. La intervención de la esposa es, pues, necesaria para dar carácter ganancial a una parte en principio privativa conforme al art. 1355 C.c.

Y, sin embargo, el resultado querido por el recurrente se hubiese logrado haciendo la permuta con carácter privativo y una compraventa con carácter ganancial.

III.B.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

HERENCIA: NECESARIA NOTIFICACIÓN POR EL CONTADOR PARTIDOR AL REPRESENTANTE DEL INCAPAZ

MENORES E INCAPACITADOS: NECESARIA NOTIFICACIÓN DE LA HERENCIA POR EL CONTADOR PARTIDOR AL REPRESENTANTE DEL INCAPAZ

HERENCIA: INSCRIPCIÓN BAJO CONDICIÓN SUSPENSIVA DE LA HECHA POR EL CONTADOR PARTIDOR

Se trata de una escritura de herencia otorgada solo por la contadora partidora y en la que se adjudica el legado a un hijo incapacitado que estaba sometido a la patria potestad rehabilitada de la causante; se dice que, al haber fallecido esta y no haber representante legal, no se hace notificación que establece el art. 1057 C.c. Resuelve la Dirección que, «mientras no sean judicialmente adoptadas las medidas de apoyo que sustituyan a la extinguida patria potestad rehabilitada, ha de entenderse que debe citarse al Ministerio Fiscal (cfr. art. 762 LEC, y, ex analogía, art. 793.1.5 LEC, relativo a la citación para formación de inventario en caso de intervención del caudal hereditario); o, si hubiera sido nombrado, al defensor judicial a que se refiere el art. 295 C.c. (cfr. asimismo arts. 56.1.3, 57.3.2 y 62.3 LN y R. 09.10.2023)»; y, atendiendo a la «ratio legis» del precepto, debe entenderse aplicable tanto a los representantes legales del heredero como a los del legatario. Plantea además la registradora que la adjudicación hecha por la contadora sólo puede inscribirse bajo condición suspensiva de su aceptación por el heredero o legatario; así es, no parecía discutirse en el recurso, pero precisa la Dirección que no es necesaria una solicitud expresa de inscripción con ese carácter condicionado, solicitud que debe considerarse innecesaria.

R. 09.10.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Murcia-1)

III.B.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN: DEBE HACERSE POR TODOS LOS TITULARES DE LA FINCA MATRIZ

No corresponde a quien ha sido declarado judicialmente propietario de parte de una finca determinar unilateralmente a qué concreta porción se refiere, y hacer la segregación correspondiente, sino que debe contar con el consentimiento de sus titulares registrales o con una expresa declaración judicial en sede de ejecución de sentencia.

R. 10.10.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Badajoz-3)

Ver también en ese sentido R. 07.09.2017.

III.B.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: EL EXPEDIENTE DEL ART. 201 LH NO ES ADECUADO PARA RECTIFICAR UNA SEGREGACIÓN

La Dirección confirma que el expediente del art. 201 LH (expediente notarial para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral) no es adecuado para «rectificar una segregación ya practicada, aumentando la cabida de la finca resto como consecuencia de la menor superficie de una de las segregadas»; lo procedente es «la rectificación de la escritura de segregación con el consentimiento de todos los titulares registrales afectados conforme a la consolidad doctrina de este Centro Directivo y jurisprudencia del Tribunal Supremo (S. 1283/21.09.2023), u obtener la correspondiente resolución judicial (cfr. art. 40.d LH)».

R. 11.10.2023 (Unipentra, S.L., contra Registro de la Propiedad Madrid-38)

III.B.27. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 13 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: NECESARIA AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA PARA DONACIÓN DE ACTIVOS ESENCIALES

Se trata de una escritura de donación de doce fincas realizada por una sociedad en favor de una fundación. El registrador suspende la inscripción porque «el valor de los bienes donados supera al valor contable del patrimonio neto de la sociedad en el ejercicio anterior a su disposición, lo cual prueba de forma notoria que se trata de activos esenciales y que su disposición requiere la aprobación de la junta general de la sociedad donante» (art. 160.f LSC). Ciertamente, «no existe ninguna obligación de aportar un certificado o de hacer una manifestación expresa por parte del administrador de que el activo objeto del negocio documentado no es esencial, si bien con la manifestación contenida en la escritura sobre el carácter no esencial de tal activo se mejora la posición de la contraparte en cuanto a su deber de diligencia y valoración de la culpa grave»; pero «el registrador podrá calificar el carácter esencial del activo cuando resulte así de forma manifiesta (caso, por ejemplo, de un activo afecto al objeto social que sea notoriamente imprescindible para el desarro-

llo del mismo) o cuando resulte de los elementos de que dispone al calificar (caso de que del propio título o de los asientos resulte la contravención de la norma por aplicación de la presunción legal)»; y en este caso («en el que ni siquiera el órgano de administración realiza manifestación alguna sobre el carácter no esencial de los activos donados»), justifica la consulta del registrador a las cuentas depositadas en el Registro Mercantil.

R. 13.10.2023 (Fundación Mur y Asociados 2006, contra Registro de la Propiedad de Terrassa-3)

III.B.28. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2023).

HERENCIA: LEGADOS: REVOCACIÓN DEL LEGADO POR ENAJENACIÓN DE LA FINCA LEGADA

HERENCIA: LEGADOS: SOLO AL HEREDERO CORRESPONDE LA ELEVACIÓN A PÚBLICO DE DOCUMENTO PRIVADO DEL CAUSANTE

Se trata de una escritura de herencia otorgada solo por el heredero, que manifiesta, respecto al legado de una finca, que ha quedado sin efecto por haber dispuesto de ella la testadora (revocación tácita del art. 869.2 C.c.); se testimonia en la escritura el contrato privado de compraventa y el justificante de pago de una señal; el heredero reconoce la firma de la testadora en el documento; y se adjudica todos los bienes, incluso el del legado. La registradora señala tres defectos:

1. «El contrato de arras es un contrato perfecto, pero no consumado, y, al no existir una verdadera enajenación consumada, no queda automáticamente revocado el legado». Pero dice la Dirección que «como ha sostenido la doctrina, la pérdida de efecto no procede de que la cosa no le pertenezca ya, sino de la voluntad (revocatoria) que reveló al intentar desprenderse de ella; por ello, procede la revocación del legado de la cosa enajenada, aunque la enajenación no se haya consumado y la cosa siga perteneciendo al testador a su fallecimiento».

2. «Resulta incongruente que el heredero manifieste en la escritura que el legado queda revocado por haber enajenado la finca el testador en documento privado de compraventa y que a continuación proceda a adjudicarse él mismo la finca por título de herencia, dado que en su caso pertenecería a un tercero». Dice la Dirección que la finca «ya no pertenece a la causante, por lo que no procede la adjudicación de la misma a favor del heredero», y que el art. 20.5 LH exceptúa de la inscripción previa la del heredero para ratificar el contrato privado firmado por el causante.

3. «El contrato de arras de la compraventa no es un documento auténtico, sino un documento privado sin firma legitimada, y, de estar vivo el vendedor, podría reconocer él mismo la autoría de su firma, pero, al no estarlo, requiere que presten consentimiento todas aquellas personas que puedan verse afectadas por la su elevación a público (en este caso, el comprador, el heredero y el legatario)». La Dirección revoca este defecto, pues «el heredero debe cumplir todas las obligaciones pendientes contraídas por el causante (art. 661 C.c.)» y «a él solo le corresponde reconocer

esas obligaciones pendientes y cumplirlas (arts. 858 y 859 C.c.)», entre ellas las de elevación a público de los documentos privados.

R. 20.10.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Juan de Aznalfarache)

III.B.29. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2023).

HERENCIA: VOLUNTARIEDAD DEL CERTIFICADO SUCESORIO EUROPEO

EXTRANJEROS: VOLUNTARIEDAD DEL CERTIFICADO SUCESORIO EUROPEO

COMPRAVENTA: NECESIDAD DE DECLARACIÓN SOBRE DEUDAS DE LA COMUNIDAD EN PROPIEDAD HORIZONTAL

COMPRAVENTA: NECESIDAD DE LA CÉDULA DE HABITABILIDAD

Se trata de una escritura de herencia y compraventa, la primera sujeta a la ley alemana:

–El primer defecto señalado por la registradora es que «no se acompaña el certificado necesario para la inscribibilidad de los documentos públicos extranjeros que requiere el Rto. UE 650/04.07.2012, Reglamento Europeo de Sucesiones, o bien el certificado sucesorio europeo a los efectos de título de la sucesión». Y la Dirección señala que «el uso del certificado sucesorio europeo es voluntario –vid. considerando 69 y art. 62 Rto. (UE) 650/2012)»; los interesados «deben tener libertad para recurrir a los demás instrumentos que dicho Reglamento pone a su disposición (resoluciones, documentos públicos o transacciones judiciales)»; en el caso concreto el título de la sucesión es un pacto sucesorio alemán que «es un título sucesorio incluido en el art. 14 LH, aun sujeto a la ley alemana», y «el notario autorizante incorpora los documentos pertinentes que acreditan el título sucesorio y emite juicio sobre la validez y eficacia de este conforme a la ley material aplicable». Por tanto, revoca el defecto.

–En cambio, la Dirección confirma los demás defectos: Es necesaria «la manifestación relativa al estado de deudas de la comunidad de propietarios, puesto que la vivienda objeto de la venta es un elemento privativo de una propiedad horizontal» (art. 553-5.2 C.c.Cat.). También la cédula de habitabilidad (art. 26.2 L. 18/28.12.2007, del derecho a la vivienda, de la Comunidad Autónoma de Cataluña).

R. 20.10.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Torredembarra)

III.B.30. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 20 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2023).

HERENCIA: NECESARIA NOTIFICACIÓN POR EL CONTADOR PARTIDOR AL REPRESENTANTE DEL INCAPAZ

MENORES E INCAPACITADOS: NECESARIA NOTIFICACIÓN DE LA HERENCIA POR EL CONTADOR PARTIDOR AL REPRESENTANTE DEL INCAPAZ

HERENCIA: INSCRIPCIÓN BAJO CONDICIÓN SUSPENSIVA DE LA HECHA POR EL CONTADOR PARTIDOR

Se trata de una escritura de herencia otorgada solo por la contadora partidora y en la que se adjudica el legado a un hijo incapacitado y que estaba sometido a la patria potestad rehabilitada de la causante; al haber fallecido esta y no haber representante legal, no se hace notificación que establece el art. 1057 C.c. Resuelve la Dirección que, «mientras no sean judicialmente adoptadas las medidas de apoyo que sustituyan a la extinguida patria potestad rehabilitada, ha de entenderse que debe citarse al Ministerio Fiscal (cfr. art. 762 LEC, y, ex analogía, art. 793.1.5 LEC, relativo a la citación para formación de inventario en caso de intervención del caudal hereditario); o, si hubiera sido nombrado, al defensor judicial a que se refiere el art. 295 C.c. (cfr. asimismo arts. 56.1.3, 57.3.2 y 62.3 LN y R. 09.10.2023)»; y, atendiendo a la «ratio legis» del precepto, debe entenderse aplicable tanto a los representantes legales del heredero como a los del legatario. Plantea además la registradora que la adjudicación hecha por la contadora sólo puede inscribirse bajo condición suspensiva de su aceptación por el heredero o legatario; así es, no parecía discutirse en el recurso, pero precisa la Dirección que no es necesaria una solicitud expresa de inscripción con ese carácter condicionado, solicitud que debe considerarse innecesaria.

R. 20.10.2023 (Notario Antonio Palomero Álvarez-Claro contra Registro de la Propiedad de Murcia-1)

III.B.31. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023).

PROPIEDAD HORIZONTAL: COMPRAVENTA POR LA COMUNIDAD DE PARTE DE UN ELEMENTO PRIVATIVO

Se trata de una escritura en la que la dueña de un local privativo en propiedad horizontal segrega parte del mismo y lo vende a la comunidad con el fin de destinarlo a zona común. La Dirección reconoce que, «al carecer de personalidad jurídica la comunidad de propietarios, no puede inscribirse a nombre de la comunidad la porción segregada como departamento privativo de la propiedad horizontal», pero sí puede un elemento privativo o parte de él integrarse en los elementos comunes; y, aunque en este caso no aparece un acuerdo expreso de afectación y conversión en elemento común, sí puede deducirse de las reiteradas alusiones a su reconversión o transformación y de la no asignación de cuota.

R. 25.10.2023 (Comunidad de propietarios contra Registro de la Propiedad de Palencia-1)

III.B.32. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023).

ARRENDAMIENTO URBANO: NO ES NECESARIO ACREDITAR LA RENUN-

CIA AL DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN

Se trata de una escritura de compraventa de un local arrendado; se incorpora copia del contrato de arrendamiento y el notario hace constar que se le ha exhibido copia autorizada electrónica de una escritura que reseña y en la que la sociedad arrendataria ha renunciado a los derechos de adquisición preferente. El registrador considera necesaria copia auténtica de la escritura de renuncia o testimonio las circunstancias que permitan calificar si existe o no derecho de retracto. Pero la Dirección recuerda la doctrina de las R. 04.07.2018 y R. 19.11.2020, según la cual «si el derecho de adquisición preferente del arrendatario no existe, porque se ha renunciado al mismo o porque en el contrato de arrendamiento se excluyó por las partes, no es exigible ninguna notificación al arrendatario»; a partir de ahí, dice que, «si se admite a efectos de inscripción como suficiente la manifestación del vendedor de que la finca está o no arrendada o la identidad del arrendatario, no hay razón alguna para que la validez de dicha manifestación no se extienda a otros elementos del contrato como es la existencia o no de los derechos de adquisición preferente» (ver art. 25 LAU, que no exige expresamente que se acredite la renuncia al derecho); y, «si se considera suficiente la mera manifestación del vendedor sobre el hecho de que el arrendatario del local vendido ha renunciado al derecho de adquisición preferente, ningún reparo cabe oponer a la inscripción en el presente caso, en el que es el notario autorizante de la escritura de venta quien da fe de que se le ha acreditado dicha renuncia del arrendatario».

R. 30.10.2023 (Notario Manuel-Pablo Sarobe Oyarzun contra Registro de la Propiedad de Salou)

III.B.33. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023).

TANTEO Y RETRACTO: RETRACTO DE COLINDANTES EN LA ADJUDICACIÓN EN APREMIO FISCAL

COMPRAVENTA: IMPROCEDENCIA DEL RETRACTO DE COLINDANTES EN FINCAS URBANAS

Se trata del mismo caso que dio lugar a la R. 10.03.2021, de adjudicación en apremio fiscal a un colindante que había ejercitado en el procedimiento su retracto de colindantes, y cuya inscripción se denegó por tratarse de una finca inscrita como urbana y que según el planeamiento urbanístico municipal tiene la calificación de suelo urbanizable, por lo que no procede el retracto de colindantes. La Dirección reitera la denegación porque «la certificación urbanística aportada [ahora] no acredita que la finca pueda ser considerada como rústica a los efectos del ejercicio del retracto de colindantes», ni se ha tenido en cuenta ninguno de los criterios que, según la jurisprudencia definen el carácter rústico o urbano a efectos del retracto de colindantes (por ejemplo, S. 18.04.1997 y R. 26.02.2010): situación en el campo o proximidad al casco urbano; servicios de agua, electricidad, saneamiento y acceso rodado; aprovechamiento agrícola, ganadero, comercial, o vivienda, industria o comercio; existencia de construcciones; valor de mercado; y perspectivas de revalorización de los terrenos.

R. 31.10.2023 (Back General Services, SAU, contra Registro de la Propiedad de Vigo-3)

III.B.34. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023).

MENORES E INCAPACITADOS: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO CIVIL DE LAS MEDIDAS DE APOYO

Se trata de una escritura de herencia en la que uno de los herederos está asistido por su curadora. El registrador considera necesario que conste la inscripción en el Registro Civil tanto de la resolución que contiene las medidas judiciales de apoyo como de la aceptación del cargo por la curadora. La Dirección en principio confirma la obligatoriedad de la inscripción en el Registro Civil (art. 300 C.c.) y que no se trata solo de probar las resoluciones judiciales sobre los cargos tutelares y medidas de apoyo a la persona con discapacidad, sino que, en tanto no tenga lugar su inscripción en el Registro Civil, no son oponibles frente a terceros (arts. 19.2, 72 y 73 L. 20/21.07.2011, del Registro Civil), por lo que no deberá accederse a la inscripción. Pero ahora (quizá considerando las alegaciones del recurrente sobre la huelga y el consiguiente retraso en la Administración de Justicia) «estima necesario superar este último criterio y volver al inicialmente sostenido en R. 14.05.1984 y R. 06.11.2002»; de manera que consideraría suficiente la diligencia en el documento judicial por la que se ordena remitir exhorto al Registro Civil para la inscripción del auto sobre la medida de apoyo adoptada. Sin embargo no estima el recurso porque la tal diligencia no se acompañó a la escritura presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad sino que se aporta extemporáneamente junto con el escrito de recurso (art. 326 LH).

R. 31.10.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vitoria-4)

Vuelve, pues, al criterio inicial de las dos resoluciones citadas y rectifica el de las R. 18.10.2006, R. 28.10.2014, R. 26.10.2021, R. 03,01,2023 y R. 05.09.2023.

III.B.35. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023).

VÍAS PECUARIAS: LA NOTA MARGINAL REQUIERE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE

Reitera en el sentido indicado la doctrina de las R. 12.03.2020, R. 16.10.2020, R. 22.07.2021, R. 26.07.2021, R. 25.04.2022, R. 04.05.2022, R. 05.05.2022 y R. 05.10.2023: «No puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde, sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral».

R. 31.10.2023 (Dirección General de Medio Natural y Biodiversidad de Castilla-La Mancha contra Registro de la Propiedad de Guadalajara-1)

Ver R. 09.06.2023, de publicación de la S.JPI de Guadalajara-8 29.11.2022,

que anula la R. 04.05.2022 y ordena se practique en el Registro de la Propiedad la nota marginal solicitada,

III.B.36. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: NO PUEDE TOMARSE SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: NO PUEDE TOMARSE ANOTACIÓN DE EMBARGO SOBRE FINCA INSCRITA A NOMBRE DE PERSONA DISTINTA DEL DEUDOR PERSEGUIDO

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA: HA DE CONSTAR UNA DESCRIPCIÓN IDENTIFICABLE EN EL REGISTRO

La Dirección confirma la denegación de una anotación preventiva de embargo por los dos defectos señalados en la nota de calificación: El documento no contiene una descripción registral de las fincas, sino descripción somera de determinadas parcelas catastrales, pero sin que resulte del Registro ni del título la correspondencia con fincas registrales concretas. Y porque las fincas registrales que pueden corresponder con las catastrales no se encuentran inscritas a nombre del demandado (art. 20 LH).

R. 31.10.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria-4)

III.B.37. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

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

Se trata de una escritura de agrupación: habiéndose tramitado el procedimiento previsto en el art. 199.1 LH se han presentado alegaciones por parte de dos titulares de fincas colindantes. La Dirección estima fundadas las dudas del registrador sobre georreferenciación de la finca, porque, sin necesidad de entrar a valorar las alegaciones y las diversas pruebas aportadas, se ha justificado la interposición de demanda de tutela sumaria de la posesión, «lo que constituye elemento suficiente para justificar el carácter contencioso de la cuestión».

R. 23.10.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Moncada-1)

III.B.38. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

REPRESENTACIÓN: EL JUICIO DE SUFICIENCIA NOTARIAL INCLUYE LOS ESTATUTOS O REGLAS DE UNA CONGREGACIÓN RELIGIOSA

DERECHO CANÓNICO: REPRESENTACIÓN DE UNA SOCIEDAD DE VIDA APOSTÓLICA DE DERECHO PONTIFICIO

Se trata de una escritura de compraventa otorgada por la Congregación de las Hermanas Terciarias Capuchinas de la Sagrada Familia –sociedad de vida apostólica de Derecho pontificio de la Iglesia Católica, inscrita en el Registro de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia, que se rige por sus estatutos y por las prescripciones del Derecho canónico–, representada por la superiora provincial de la provincia de Nazaret-España de la congregación, orgánicamente, como tal superiora, como acredita con certificación de la superiora general de la congregación, y también en representación voluntaria, según poder de la misma superiora general. La registradora señala tres defectos que revoca la Dirección:

–Deben aportarse los estatutos, reglas o constituciones de los que resulten el régimen jurídico y los límites de la gestión económica de dicha Congregación y en su caso la necesidad de licencia conforme al canon 638 del Código de Derecho Canónico. Se estima suficiente el juicio de suficiencia del notario sobre el poder y facultades alegadas, juicio que ha sido congruente con el contenido del título presentado.

–La certificación de la superiora general no está autenticada. La Dirección estima su fehaciencia como documento pontificio, según el art. 35 RH.

–Según los estatutos o reglas que se aporten «puede ser necesario recabar la autorización del superior competente con el consentimiento del consejo y licencia de la Santa Sede, en su caso». Pero, «siendo que el valor de lo enajenado no supera el límite de 1.500.000 euros que requeriría la autorización de la Santa Sede, se entiende suficiente el acuerdo de la superiora general con su consejo».

R. 23.10.2023 (Notario José Alicarte Domingo contra Registro de la Propiedad de Valencia-8)

III.B.39. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

INMATRICULACIÓN: ES NECESARIA LA NOTIFICACIÓN EN EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL A LOS COLINDANTES

Solicitada la inmatriculación de una finca en virtud de sentencia declarativa, la Dirección no la considera inscribible por falta de un requisito esencial, la previa notificación a los titulares colindantes (art. 204.5 y su remisión al 203.5 LH), que ni siquiera se había pedido en la demanda; por otro lado, es necesario que el título inscribible recoja la causa o título material de la adquisición, sin que puedan inscribirse declaraciones abstractas de dominio o de cualquier otro derecho (cfr. art. 9 LH, R. 19.01.1994 y R. 10.03.2004).

R. 23.10.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cangas del Narcea - Tineo)

III.B.40. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE

NOVIEMBRE DE 2023).

HERENCIA: SUFICIENCIA DE LA EXPRESIÓN DEL MOTIVO DE LA DESHEREDACIÓN

HERENCIA: NECESIDAD DE INTERVENCIÓN DE LOS DESCENDIENTES DEL DESHEREDADO

Se presenta instancia de la esposa del testador (de vecindad civil foral vasca), que afirma ser heredera única por haber sido desheredados los hijos «por haber desasistido al testador con ocasión de las operaciones quirúrgicas a las que ha sido sometido». La Dirección estima que la causa de desheredación alegada «puede comportar un maltrato psicológico o de un abandono injustificado a efectos de la privación de la legítima»; pero la apreciación de si ha sido imputable al hijo «excede del ámbito del procedimiento registral y debe ventilarse en el marco de la negación de la certeza de la causa de la desheredación que el desheredado realice ante los tribunales de justicia», por lo que estima el recurso en este punto. En cambio, resulta necesaria la intervención de los descendientes del desheredado, salvo que se manifieste en escritura pública su inexistencia (ver art. 857 C.c., art. 50 L. 5/25.06.2015, de Derecho Civil Vasco y R. 28.01.2021 y R. 20.07.2022); y sin que el mero hecho de que la viuda manifieste es «heredera única» presuponga la inexistencia de descendientes.

R. 24.10.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Vitoria-5)

III.B.41. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

DOBLE INMATRICULACIÓN: NO PROCEDE EL EXPEDIENTE DEL ART. 209 LH SI ESTÁ PENDIENTE JUICIO DECLARATIVO

Planteada demanda declarativa de dominio sobre determinada superficie, se dictó sentencia que declaraba formar parte esa superficie de determinada finca registral, pero que figura en los historiales registrales de dos fincas, por lo que procede deshacer la doble inmatriculación; contra esa sentencia se planteó recurso de apelación; la ahora recurrente (demandante y apelante en el pleito), sin que resulte del expediente haber desistido del recurso, solicita que se inicie el procedimiento del art. 209 LH (expediente registral de subsanación de doble inmatriculación), a lo que no accede el registrador. La Dirección confirma que lo que procede es inscribir directamente la sentencia declarativa de dominio, una vez que se acredite su firmeza, «no cabe plantear ahora un procedimiento de jurisdicción voluntaria sobre un asunto que ya ha sido resuelto en un procedimiento contencioso» (ver arts. 222.1 LEC y 209.9 LH).

R. 24.10.2023 (Dafonte y Ledesma, S.A., contra Registro de la Propiedad San Roque)

III.B.42. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 31.05.2023). En este caso, ejecutado el embargo cuya anotación ha caducado, se confirma la denegación de inscripción tanto de la cancelación de cargas como de la misma adjudicación, por estar la finca inscrita a nombre de tercero distinto del deudor perseguido (arts. 17 y 20 LH).

R. 24.10.2023 (Casamedio Servicios de Arquitectura Técnica, Urbanismo y Prevención, SL, contra Registro de la Propiedad de La Pobla de Vallbona)

III.B.43. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Solicitada, conforme al art. 199.2 LH, la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral y la consiguiente rectificación de la descripción de una finca registral, la Dirección confirma la denegación del expediente y de la inscripción de la georreferenciación, pues, además de una previa segregación con determinación del resto, resulta la ejecución de un instrumento de planeamiento, sin que se acredite la conformidad de la finca resultante con el planeamiento, es decir, su legalidad urbanística.

R. 24.10.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Dos Hermanas-3)

III.B.44. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

VIVIENDA FAMILIAR: DEBE HACERSE DECLARACIÓN SOBRE ELLA POR EL EXTRANJERO QUE VENDE UNA VIVIENDA

EXTRANJEROS: ESTÁN SUJETOS A LAS RESTRICCIONES SOBRE VIVIENDA FAMILIAR DEL ART. 1320 C.C.

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 26.09.2023, en este caso respecto a un alemán cuyo matrimonio estaba sujeto al régimen de participación.

R. 25.10.2023 (Notario Jesús-María Morote Mendoza contra Registro de la Propiedad de Alcudia)

III.B.45. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

DERECHO DE SUPERFICIE: ES NECESARIA LA PREVIA INSCRIPCIÓN DE

LA OBRA SOBRE LA QUE SE CONSTITUYE

La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 28.05.2011, y confirma «la necesidad de que para inscribir un derecho de superficie sobre una edificación ya existente en una finca conste previamente inscrita la oportuna declaración de obra nueva de dicha edificación»; no solo en aplicación del principio de tracto sucesivo (art. 20 LH), sino porque la inscripción de un derecho sobre la edificación sin que esta conste antes inscrita podría suponer una mención de un derecho susceptible de inscripción separada y especial, mención prohibida por los arts. 29 y 98 LH.

R. 25.10.2023 (Notaria Monserrat Álvarez Sánchez contra Registro de la Propiedad de Utrera-2)

III.B.46. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

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

Solicitada la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral con rectificación de superficie, el registrador tramita el expediente del art. 199 LH y suspende la inscripción al apreciar la oposición de un colindante registral, que alega que la georreferenciación cuya inscripción se pretende invade un terreno de su propiedad, y presenta para mantener su alegación un plano levantado por técnico del que resulta la geometría correcta de su finca, cuya realidad es contradictoria con la georreferenciación alternativa aportada al expediente. La Dirección ratifica la calificación registral, y estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca, por constatar una posible controversia entre titulares registrales, aun cuando el oponente no tenga inscrita su correspondiente georreferenciación (R. 23.05.2022); si bien recuerda que en este caso lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción.

R. 25.10.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Luarca)

III.B.47. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

OBRA NUEVA: LA DECLARACIÓN «POR ANTIGÜEDAD» REQUIERE QUE LA OBRA ESTÉ TERMINADA

Se trata de una escritura de declaración de obra nueva «por antigüedad» (art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), parcialmente ejecutada y por tanto inacabada. La registradora objeta que, «no estando terminada la edificación, no puede afirmarse la prescripción de las acciones administrativas por la posible infracción». El notario autorizante sostiene que procede la inscripción en los términos en que la obra ha sido declarada, como «obra incompleta». Pero dice la Dirección que es requisito de la declaración «por antigüedad» que «conste la terminación de la obra en fecha determinada», tanto en el art. 28.4 RDLeg. 7/30.10.2015 como en el art. 52 RD. 1093/1997 y, en el caso concreto, en el art.

294.4 L. 13/30.03.2015, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

R. 26.10.2023 (Notario Juan-Isidro Gancedo del Pino contra Registro de la Propiedad de Cartagena-3)

III.B.48. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS JUSTIFICADAS DEL REGISTRADOR EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

Tras la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, el registrador deniega la inscripción de la georreferenciación pretendida por la oposición del titular de una finca registral. La Dirección estima justificadas las dudas del registrador sobre identidad de la finca, dado que el oponente aporta un informe topográfico expedido por un técnico competente, del cual se desprende que la situación física de su finca coincide en parte con la representación gráfica que se pretende inscribir; incluso se acredita un procedimiento judicial entre ambas partes.

R. 26.10.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Arrecife)

III.B.49. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

HERENCIA: LA PARTICIÓN HECHA POR EL TESTADOR CONFIERE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES

Se trata de una escritura de herencia otorgada solo por uno de los herederos, que se adjudica los bienes que le corresponden según testamento; en este el testador, tras instituir varios herederos, decía «queriendo que se distribuyan la herencia en la siguiente forma...», y determinaba las fincas de cada heredero. «La registradora señala como defecto que no hay, con la claridad suficiente y necesaria, una institución de heredero en cosa cierta, ni tampoco partición, sino normas particionales». Pero dice la Dirección que en el testamento existe respecto de algunos de los bienes una partición realizada por el testador en los términos del art. 1056 C.c., aunque no haya avalúo ni liquidación, porque esta no puede verificarse hasta la apertura de la sucesión, ya que no se conocen hasta ese momento la totalidad de las deudas líquidas»; de manera que con tal partición cada coheredero adquiere la titularidad exclusiva de los bienes y derechos adjudicados (art. 464-10 C.c.Cat.). y puede tomar la posesión de los mismos.

R. 27.10.2023 (Notario José-María Mateu García contra Registro de la Propiedad de Girona-4)

III.B.50. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

HERENCIA: SUSTITUCIÓN VULGAR: DEBE BASTAR LA MANIFESTACIÓN

DE QUE NO HAY DESCENDIENTES DEL INSTITUIDO

Se otorga escritura de herencia por la representante de las dos herederas, instituidas con sustitución vulgar por sus respectivos descendientes; se adjudica la herencia a una de ellas y se renuncia por la otra, con manifestación de que la renunciante carece de descendientes. «La registradora señala como defecto que es necesario acreditar que la heredera que renuncia a la herencia no tuvo hijos o descendientes, ya que, existiendo una sustitución vulgar en favor de sus respectivos descendientes en el testamento, no puede tener lugar el derecho de acrecer». Pero dice la Dirección que «sin que haya un llamamiento nominativo a favor de sustitutos concretos, sino un llamamiento a genéricos descendientes debe bastar la manifestación de su inexistencia que realiza la renunciante en la escritura pública de partición de herencia».

R. 30.10.2023 (Notario Joaquín Sapena Davó contra Registro de la Propiedad de Albaida)

III.B.51. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

HERENCIA: CONFLICTO DE INTERESES DE LA VIUDA QUE REPRESENTA TAMBIÉN A SUS HIJOS

MENORES E INCAPACITADOS: CONFLICTO DE INTERESES DE LA VIUDA QUE REPRESENTA TAMBIÉN A SUS HIJOS EN LA HERENCIA

Se trata de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales, aceptación y adjudicación de herencia otorgada por la viuda del causante en su propio nombre y en representación de sus hijos, menores de edad, en ejercicio de la patria potestad. La Dirección confirma la existencia de conflicto de intereses, puesto que la liquidación de gananciales no se hace por mitades indivisas, sino con atribución de bienes concretos y con calificación de gananciales a bienes solo son presuntamente gananciales o que podrían ser privativos (cita las R. 14.03.1991, R. 06.02.1995, R. 03.04.1995, R. 15.05.2002 y R. 18.12.2002); y también existe conflicto en la distribución de bienes en la herencia y en la negación de la separación de hecho que el causante afirmaba en el testamento. Todos ello «exige el nombramiento de un defensor judicial, con posterior sometimiento a lo que haya establecido el juez (actualmente el letrado de la administración de justicia) en su decisión, sobre la necesidad o no de posterior aprobación judicial» (ver arts. 163 y 1060 C.c., R. 05.02.2015 y R. 05.09.2023)».

R. 30.10.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Majadahonda-2)

III.B.52. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

PROPIEDAD HORIZONTAL: SEGREGACIÓN DE LOCAL QUE IMPLICA NUEVA PUERTA DE ACCESO

Se trata de una escritura en la que se segrega una porción de un local de una propiedad horizontal para formar un nuevo local con nueva puerta de acceso en la fachada del edificio. Entiende la registradora que esa modificación de la fachada requiere acuerdo de la comunidad por unanimidad (art. 17 LPH). Pero, como quiera que la posible segregación sin acuerdo comunitario estaba prevista en los estatutos de la propiedad horizontal, la Dirección aplica la doctrina de la S. 15.11.2010, «cuando en el título constitutivo se prevea la posibilidad de segregación de un local comercial, implícitamente se está autorizando como consecuencia natural de lo anterior la apertura de una salida de la finca matriz si el local carece de ella».

R. 02.11.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Madrid-20)

III.B.53. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS DEL REGISTRADOR EN EL EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

En estas resoluciones, después de tramitado el expediente del art. 199 LH, el Registro suspende la inscripción de una georreferenciación alternativa a la catastral por dudas en la identidad de la finca con la representación gráfica georreferenciada alternativa que se pretende inscribir, dudas basadas en general en la oposición de colindantes notificados:

–En la primera (Pola de Laviana) la Dirección considera no justificadas las dudas, puesto que «quien formula oposición no alega ni acredita ser titular de finca registral alguna, y no concurre ninguno de los impedimentos legales para la inscripción de una georreferenciación, a saber, que se invadan fincas registrales inmatriculadas o dominio público incluso no inmatriculado, o que el registrador albergue dudas fundadas sobre que la georreferenciación pretendida se corresponda con la identidad de la finca que se pretende georreferenciar».

–En la segunda (Santa Fe) sí se consideran justificadas, porque uno de los colindantes notificados alega que la georreferenciación pretendida solapa parcialmente con la finca de su propiedad, y lo justifica con un informe técnico.

–En la tercera (Palma) también se consideran justificadas, porque las alegaciones de los colindantes notificados sobre invasión de su parcela y apropiación indebida de un camino público se ratifican por el mismo Ayuntamiento.

–En la cuarta (Ibiza), las dudas se basan en el hecho de proceder la finca de segregación de otra y en la gran desproporción existente entre la superficie inscrita y la que ahora se pretende inscribir (el doble de la primera), a pesar de la ausencia de alegaciones. Se reitera la doctrina de la R. 11.05.2023, en el sentido de que «puede el registrador rechazar la inscripción de una georreferenciación catastral, aun no habiéndose presentado oposición de colindantes, basándose en la enorme desproporción entre la cabida inscrita y la que ahora se pretende inscribir, fundándolo en las sucesivas alteraciones catastrales experimentadas por la finca, que llevan al registrador a presumir que con la nueva configuración de la finca se están encubriendo

operaciones de incorporación de parcelas colindantes a la finca inscrita»; además de que «hay una alteración en la composición de la parcela que se corresponde con la finca registral, que antes era parcial y ahora se dice que es total», y la disparidad de identificación de los linderos.

–En la quinta (Cambados), la Dirección ni siquiera considera correcto haber tramitado expediente del art. 199 LH, porque, «una vez inmatriculada una finca de modo coordinado con el Catastro y, por tanto, con una determinada ubicación, delimitación y superficie, ya no es procedente iniciar un procedimiento del art. 199 LH para alterar esa ubicación, delimitación y superficie ya inscritas y pretender sustituirla por otra, pues claramente no se estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada».

R. 02.11.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Pola de Laviana)

R. 02.11.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Santa Fe-2)

R. 02.11.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca-5)

R. 07.11.2023 (Tierra Alta Ibiza, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4)

R. 08.11.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cambados)

III.B.54. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

HERENCIA: ADJUDICADA UNA FINCA, NO PUEDE HACERSE NUEVA PARTICIÓN EN FORMA DISTINTA

COMUNIDAD: DEBE CONSTAR LA CUOTA DE CADA CONDUEÑO

TITULAR REGISTRAL: NECESIDAD DE CONSTANCIA DE LAS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES

Se presentan dos actas de protocolización de liquidación de gananciales y operaciones particionales aprobadas judicialmente en sendos procedimientos; en la primera se adjudica una finca a los hijos del causante en nuda propiedad y a la viuda en usufructo; en la segunda se adjudica la misma finca a uno solo de los hijos, también con el usufructo de su madre. La Dirección confirma los defectos señalados por la registradora: 1. Incongruencia entre las dos particiones, pues, una vez adjudicada la finca en el primer procedimiento a los herederos y a la viuda, no procede efectuar de nuevo la partición de los bienes del causante, al menos respecto de esa finca, pues ya está previamente adjudicada; lo procedente sería formalizar el negocio jurídico (compraventa, donación, disolución de comunidad, etc.) del que resulte que del condominio perteneciente a los hermanos pasa la finca a uno solo de ellos. 2. En el primer documento no consta la participación indivisa de cada uno de los hermanos en la adjudicación (art. 54 RH). 3. No constan las circunstancias personales de los

demás adjudicatarios (arts. 9 LH y 51 RH).

R. 06.11.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros)

III.B.55. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

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

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.11.2014 y R. 10.04.2017). En este caso, se trataba de una escritura de herencia y la finca estaba inscrita a favor de persona distinta de la causante en virtud de otro título cuya validez niega el recurrente; cuestión esta que no puede resolverse en recurso gubernativo, sino judicialmente o por acuerdo de todos los interesados, puesto que la inscripción practicada en su día está bajo la salvaguardia de los Tribunales (arts. 1 y 40 LH).

R. 06.11.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Eivissa-4)

En la resolución se trata también sobre la validez del título presentado, según el Derecho francés que resultaba aplicable; pero la cuestión, además de ajena al Derecho español, resulta ociosa a la vista del obstáculo central del art. 20 LH.

III.B.56. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

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

CALIFICACIÓN REGISTRAL: CALIFICACIÓN POR EL REGISTRADOR DEL PRECIO DE ADJUDICACIÓN AL ACREEDOR EN PROCEDIMIENTO EJECUTIVO

Se publica la S.A.P Alicante 22.10.2020, que deja sin efecto la R. 22.02.2019 y dispone la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación del que se trataba. No constan las razones.

R. 06.11.2023 (Publicación de sentencia dictada en juicio de impugnación de resolución; Registro de la Propiedad de Cocentaina)

III.B.57. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

DONACIÓN: REVERSIÓN POR INCUMPLIMIENTO CONSENTIDA POR LA DONATARIA

Se trata de una escritura de «reversión» de la donación de una finca, hecha por una asociación al Servicio Nacional del Trigo, «con destino a la construcción de

un silo», que finalmente no se ha construido; la «reversión» se otorga la asociación donante y por el Estado Español, que reconoce el incumplimiento. «La registradora señala como defecto que, no estando sujeta a condición, la donación es un negocio jurídico que una vez perfecto no puede ser revocado salvo por las causas previstas en el Código Civil». Pero dice la Dirección que sin necesidad de valorar «si se trataba de una donación con cláusula de reversión o más propiamente de una donación modal, lo cierto es que, estando de acuerdo ambas partes en el efecto revocatorio o resolutorio de la falta de destino de la finca donada a la finalidad para la que se realizó, y no existiendo terceros eventualmente perjudicados, no debe ponerse objeción alguna a la inscripción solicitada».

R. 07.11.2023 (Delegación de Economía y Hacienda contra Registro de la Propiedad de Mérida-1)

III.B.58. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 07 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

SEPARACIÓN Y DIVORCIO: NO PUEDE ATRIBUIRSE POR TIEMPO INDEFINIDO EL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR SI NO HAY HIJOS MENORES

VIVIENDA FAMILIAR: NO PUEDE ATRIBUIRSE POR TIEMPO INDEFINIDO SI NO HAY HIJOS MENORES

Se trata de convenio regulador de divorcio aprobado judicialmente por el que se atribuyó el uso de la vivienda que constituyó el domicilio familiar a la hija, entonces menor de edad, y a la madre, a quien se atribuía la guarda y custodia. La registradora objeta que el derecho de uso se ha extinguido por haber llegado la hija a la mayoría de edad. Y la Dirección confirma la calificación negativa, pues «el carácter esencialmente temporal de este derecho implica que el mismo no pueda ser atribuido con carácter indefinido» (ver art. 96 C.c., S. 20.02.2018, S. 12.06.2020 y R. 30.08.2023).

R. 07.11.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de A Coruña-4)

III.B.59. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

ARRENDAMIENTO URBANO: NO ES NECESARIO ACREDITAR LA RENUNCIA AL DERECHO DE PREFERENTE ADQUISICIÓN

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 30.10.2023, en un caso idéntico, en el que la renuncia se acreditaba por exhibición al notario de copia autorizada electrónica de la escritura correspondiente.

R. 08.11.2023 (Notario Manuel-Pablo Sarobe Oyarzun contra Registro de la Propiedad de Salou)

III.B.60. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

DOBLE INMATRICULACIÓN: NO PUEDE APRECIARSE ENTRE DOS FINCAS COORDINADAS CON EL CATASTRO

Constando coordinada con el Catastro una finca registral, con posterioridad se inscribe la coordinación de una finca colindante; notificado el propietario de la primera, se opone a la segunda coordinación, alega que se ha producido una doble inmatriculación y solicita el inicio de un expediente de doble inmatriculación (art. 209 LH). El registrador califica negativamente esta pretensión porque «del Registro resulta que dichas fincas están georreferenciadas y coordinadas con Catastro, en consecuencia, no resulta doble inmatriculación». La Dirección confirma esta calificación, puesto que «las fincas colindantes, respecto de las cuales se solicita que se inicie el expediente de doble inmatriculación parcial, están coordinadas con Catastro por petición de sus respectivos titulares registrales, que no solo aceptan la descripción que resulta de la cartografía catastral, sino que además han solicitado y obtenido la coordinación con el Catastro, por lo que no puede conjugarse dicha realidad catastral y registral con la mera afirmación de uno de los colindantes de existir una porción de ambas fincas doblemente inmatriculada».

R. 08.11.2023 (Aceites Alarcón, S.L., contra Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar)

III.B.61. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

HERENCIA: COBRO DE LA LEGÍTIMA POR TRANSACCIÓN JUDICIAL

El causante había instituido heredera a su esposa y había desheredado a su madre; ambas llegaron a una transacción aprobada judicialmente por la que quedaba sin efecto la desheredación y se adjudicaba determinada finca en pago de la legítima. Otorgada después por la esposa heredera una escritura de adjudicación de herencia, la registradora considera necesaria la intervención de la madre legitimaria en su condición de heredera forzosa (art. 807 C.c.). Pero dice la Dirección que el título es inscribible, puesto que la legítima de la heredera forzosa ha quedado satisfecha con acuerdo entre ambas partes.

R. 10.11.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera)

III.B.62. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023).

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO: PROCEDE SOBRE FINCA GANANCIAL EN PROCEDIMIENTO DE DIVORCIO

SEPARACIÓN Y DIVORCIO: PROCEDE EL EMBARGO DE FINCA GANANCIAL DECRETADO EN EL PROCEDIMIENTO

Se trata de un mandamiento de embargo sobre una finca ganancial derivado de un procedimiento de divorcio contencioso. El registrador cree necesaria la

previa liquidación de la sociedad de gananciales. Pero dice la Dirección que procede la anotación, puesto que ambos cónyuges han sido parte del procedimiento; cuestión diferente hubiese sido si lo que el cónyuge demandante pretendiera fuera el embargo de la mitad indivisa del cónyuge deudor sobre un bien ganancial, porque hasta la liquidación de la sociedad de gananciales no tiene cada uno de los cónyuges una mitad indivisa sobre cada uno de los concretos bienes gananciales, pues se trata de una comunidad de tipo germánico.

R. 14.11.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ayamonte)

III.B.63. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023).

URBANISMO: VENTA DE PARTES INDIVISAS QUE EVIDENCIA PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Se trata de una escritura de compraventa de una cuota indivisa de una finca que tiene doble referencia catastral, rústica de uso agrario, y urbana de uso residencial. El registrador considera que equivale a una parcelación que requiere la preceptiva licencia de segregación. La Dirección entiende que el registrador ha motivado suficientemente los indicios reveladores de posible parcelación urbanística (conversión de comunidad hereditaria en ordinaria, la certificación catastral de donde resultan dos viviendas de la misma parcela de naturaleza rústica, suelo clasificado urbanísticamente como no urbanizable); y esos indicios justificarían el inicio del procedimiento regulado en el art. 79 RD. 1093/1997 (comunicación por el registrador al Ayuntamiento con solicitud del acuerdo que corresponda, y actuación en consecuencia); pero hay indicios que no se tratan por ese procedimiento, sino directamente por «el requisito registral de acreditación de licencia o declaración de innecesariedad –art. 78 RD. 1093/1997, en relación al art. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuando la legislación sustantiva aplicable equipare expresamente el acto en cuestión a la parcelación en sentido estricto»; y es lo que ocurre en este caso, «según los arts. 91 L. 7/2021, respecto a la transmisión de cuotas en pro indiviso atendidas las circunstancias concurrentes y, para el suelo no urbanizable, el art. 8.a.3 D. 60/16.03.2010, Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, vigente al tiempo de otorgamiento de la escritura».

R. 14.11.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Córdoba-2)

III.B.64. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023).

REPRESENTACIÓN: PODER PARA SUBSANAR LOS POSIBLES DEFECTOS DE UNA ESCRITURA

Otorgada una escritura de constitución de derecho de superficie sujeto a condición suspensiva, fue calificada negativamente por falta de plazo de duración de la condición suspensiva; para subsanar el defecto se otorgó otra en la que se fijaba el plazo, por una de las partes por sí y en representación de la otra, en virtud de apoderamiento otorgado en la primera escritura para «la subsanación o modificación

de esta escritura en aquellos extremos que afectaren a su eficacia o impidieren su inscripción en un Registro público». La registradora objeta dos defectos que revoca la Dirección: 1. El poder se limita a subsanar extremos de eficacia o que impidan su inscripción, pero no se extiende a extremos esenciales del contrato como es el plazo de duración de la condición. Pero, «como alega el notario autorizante, la falta de determinación del plazo para el cumplimiento de la condición suspensiva, no afecta a la validez del derecho de superficie sujeto a la condición suspensiva, ni es uno de los 'extremos esenciales del contrato'». 2. Existe autocontratación y conflicto de intereses que no constan salvados. Pero se revoca porque «la autorización a las otras partes contratantes no puede tener otra lectura que la de salvar el inmanente conflicto de intereses que, por definición, existe cuando se otorga el poder a favor de la contraparte para actuar en el ámbito del propio contrato».

R. 15.11.2023 (Valoración y Tratamiento Residuos Urbanos, SA, y Compañía Valenciana de Contratación, SL, contra Registro de la Propiedad de Játiva-1)

Ver en el mismo sentido la R. 21.09.2023, en un caso similar.

III.B.65. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023).

URBANISMO: VENTA DE PARTES INDIVISAS QUE EVIDENCIA PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Se trata de una escritura de compraventa de una cuota indivisa del 46 % de una finca rústica en la que existe una vivienda unifamiliar y ahora se declara la existencia de otra. «La registradora, por considerar que existen indicios de existencia de parcelación urbanística practicó comunicación al Ayuntamiento de Elche a efectos de que se pronunciara al respecto»; el Ayuntamiento responde que se trata de suelo no urbanizable, que consta expediente de infracción urbanística y que no se dan las condiciones urbanísticas precisas para su autorización; por lo que la registradora deniega la inscripción. Pese a todo, los interesados recurren; y la Dirección confirma la denegación (arts. 249.3 DLeg. 1/18.06.2021, del Consell, texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, y 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que se refieren como parcelación a la enajenación de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca. Añade que no basta para excluir esta calificación la ausencia de asignación formal y expresa de uso individualizado de una parte del inmueble ni la manifestación contraria al hecho o voluntad de que se produzca aquella asignación.

R. 15.11.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Elche-1)

III.B.66. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023).

REPRESENTACIÓN: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA CONGRUENTE CON «LA ESCRITURA AL PRINCIPIO CALIFICADA»

Se trata de una escritura otorgada por la administradora de una sociedad, cuya inscripción suspende el registrador porque no se expresa si las facultades representativas de la administradora son suficientes para el acto o contrato en concreto a que se refiere el documento (ver arts. 98 L. 24/27.12.2001 y 166 RN, S. 645/23.09.2011, S. 643/20.11.2018, S. 661/22.11.2018 y S. 378/01.06.2021, y, entre otras, R. 05.02.2020). Pero dice la Dirección que el notario emite su juicio de suficiencia respecto de las facultades representativas de la administradora para otorgar la escritura al principio ya calificada, que fue de «escritura de compraventa», «por lo que no puede referirse el juicio de suficiencia a otra cosa que no sea esa»; con lo que concluye que «la escritura calificada contiene los elementos que permiten al registrador corroborar que el notario ha ejercido el control que la ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas; y que su juicio sobre la suficiencia de dichas facultades es congruente con el negocio y así se expresa en el título presentado».

R. 15.11.2023 (Notario José-Lorenzo Iribarne Blanco contra Registro de la Propiedad de Lleida-3)

III.B.67. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 05 DE DICIEMBRE DE 2023).

INMATRICULACIÓN: DENEGACIÓN POR INVASIÓN DE DOMINIO PÚBLICO

El registrador suspende la inmatriculación de una finca por la vía del art. 205 LH, por haber recibido escrito de la Conselleria de Infraestructuras de la Xunta de Galicia en el que se alegaba que parte de la finca invade el dominio público, como resultaba de documentación gráfica georreferenciada acompañada. La Dirección confirma la calificación negativa: «En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General, por ejemplo en su R. 26.04.2022 (y muchas otras anteriores y posteriores) esta protección que la Ley otorga al mismo [especialmente en este caso, arts. 9 y 205 LH] no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción».

R. 28.11.2023 (Notario José-Ramón Cantero Núñez contra Registro de la Propiedad de Arteixo)

III.B.68. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2023).

INMATRICULACIÓN: ACREDITACIÓN DEL TÍTULO PREVIO POR ACTA DE NOTORIEDAD

Deja sin efecto la errónea segunda publicación de la R. 26.07.2023 en BOE 28.09.2023.

R. 17.11.2023 (Notario José Domínguez de Juan contra Registro de la Pro-

piedad de Béjar)

III.B.69. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2023).

HIPOTECA: DEBER CONSTAR LA RECEPCIÓN DE LA ENTREGA Y ASESORAMIENTO PREVIOS

Se trata de una escritura de novación de hipoteca en la que el notario reseña la previa acta de asesoramiento autorizada conforme al art. 15 L. 5/15.03.2019, de los contratos de crédito inmobiliario. Dice la Dirección que esa mera reseña «debe considerarse insuficiente para cumplir la obligación que dicha ley le impone de incluir de forma expresa, 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[s] en este artículo».

R. 23.11.2023 (Notario Damián Moreno Maya contra Registro de la Propiedad de Barcelona-22)

Ciertamente, es como dice la Dirección. Pero en la práctica notarial no parece que antes de la Ley 5/2019 ningún hipotecante saliese de una notaría sin saber lo que había firmado, ni que después de la Ley lo pueda saber mejor.

III.B.70. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2023).

HERENCIA: SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA: LA PREVISTA SI EL FIDEICOMISARIO NO DISPONE DE LOS BIENES, EN ARAGÓN

Se trata de una escritura de herencia por sustitución fideicomisaria sujeta al Derecho aragonés: La causante había instituido heredero con sustitución fideicomisaria para el caso de que el fiduciario falleciera sin haber dispuesto de sus bienes; este falleció sin una disposición ínter vivos, pero con institución de heredero en su testamento; ahora la fideicomisaria se adjudica los bienes de la primera herencia. Dice la Dirección que, aunque algunas resoluciones aplicables al Derecho común habían considerado necesario para impedir la adjudicación por el fideicomisario que se le hubiese atribuido expresamente al heredero la facultad de disponer mortis causa, «en el Derecho aragonés, especialmente en el territorio del Pirineo, la solución consuetudinaria, es justamente la contraria; la fórmula 'sin haber dispuesto', 'sin disponer', no es ambigua, sino rotunda; si no se limita expresamente de algún modo –'a título tal o a título cual'–, significa lo que literalmente dice [cita el art. 457.1 Código de Derecho Foral de Aragón]»; la sustitución si el instituido fallece «sin haber dispuesto» significa que le están atribuyendo a éste la facultad disponer incluso mortis causa.

R. 23.11.2023 (Notario Luis Prados Ramos contra Registro de la Propiedad de Boltaña)

III.B.71. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2023).

HERENCIA: NO SE EXIGE LEGALIZACIÓN PARA DOCUMENTOS DE OTROS ESTADOS MIEMBROS DE LA UE

EXTRANJEROS: NO SE EXIGE LEGALIZACIÓN PARA DOCUMENTOS SUCESORIOS DE OTROS ESTADOS MIEMBROS DE LA UE

Se trata de una escritura de herencia de dos cónyuges alemanes fallecidos en 2004 y 2021; se incorporan los respectivos certificados sucesorios o «Erbschein» expedidos en Alemania. El registrador objeta que estos no llevan la apostilla prevista en el Convenio de La Haya 05.10.1961 ni legalización. Pero la Dirección aplica el art. 74 Rto. (UE) 650/2012, de Sucesiones, según el cual no se exigirá legalización ni formalidad análoga alguna para los documentos expedidos en un Estado miembro en el marco del presente Reglamento; aunque esto sería aplicable solo a la herencia del cónyuge fallecido después del Reglamento, añade la Dirección que «debe admitirse la aplicación de la exención de apostilla para ambos certificados judiciales de acreditación de herederos» teniendo en cuenta «que se tramitan simultáneamente ambas sucesiones, de las cuales una, absolutamente vinculada a la otra, corresponde a un fallecimiento posterior a la entrada en vigor del Reglamento; que la declaración de herederos judicial fue solicitada en 2022; y que debe imperar el criterio finalista de cooperación y confianza mutuas en el tratamiento de la sucesión internacional».

R. 23.11.2023 (Notaria María-Reyes Sánchez Moreno contra Registro de la Propiedad de Jijona)

III.B.72. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023).

COMUNIDAD: LA OBLIGACIÓN DE DECLARAR SUELOS CONTAMINADOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LA DISOLUCIÓN

SUELOS CONTAMINADOS: LA OBLIGACIÓN DE DECLARARLOS EN LAS TRANSMISIONES NO AFECTA A LA DISOLUCIÓN DE COMUNIDAD

Se trata de una escritura de disolución de comunidad sobre una finca con adjudicación a uno de los copropietarios. La registradora suspende la inscripción por falta de la declaración del transmitente sobre si se han realizado o no actividades potencialmente contaminantes del suelo (art. 98. 3 L. 7/08.04.2022, de residuos y suelos contaminados...). Pero dice la Dirección que la obligación impuesta por el art. 98.3 L. 7/08.04.2022, de residuos y suelos contaminados..., de declaración al respecto, no es exigible en la disolución de comunidad, porque esta no es un acto traslativo, «no hay una nueva adquisición (el adjudicatario no queda amparado por el art. 34 LH, ni la adjudicación es título para la usucapión ordinaria)»; cita en ese sentido las S. 1484/09.10.2018, 382/20.03.2019, y 1269/10.10.2022).

R. 27.11.2023 (Notaria María-Ángeles García Morlesín contra Registro de la Propiedad de Zafra)

III.B.73. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023).

HIPOTECA: CANCELACIÓN: REQUIERE ESCRITURA PÚBLICA OTORGADA POR EL ACREEDOR HIPOTECARIO

DERECHO NOTARIAL: EL NOTARIO NO PUEDE PRESTAR POR SÍ UN CONSENTIMIENTO A RESERVA DE RATIFICACIÓN

REPRESENTACIÓN: ES INCONGRUENTE LA REFERENCIA A «ESCRITURA DE HIPOTECA» CUANDO ES DE CANCELACIÓN

Se trata de escritura calificada de «carta de pago y cancelación de hipoteca», autorizada por el notario «actuando por mí y ante mí», en la que se hace constar el pago de un crédito y la consiguiente cancelación de la hipoteca que lo garantiza, pero sin intervención de la entidad acreedora hipotecaria; en una diligencia consta que la acreedora ratificó en la escritura que se reseña, autorizada por otro notario. La Dirección confirma que la cancelación de una hipoteca está sujeta a la regla general del art. 82.1 LH (escritura en la que el acreedor preste su consentimiento), y que «tal omisión no puede quedar suplida por la ratificación de un negocio jurídico que no está formalizado en la escritura previa, por no asumir nadie la correspondiente declaración de voluntad cancelatoria (ni poder asumirla el notario autorizante)». Además estima que hay falta de congruencia en el juicio notarial de suficiencia de representación en la reseña de la ratificación, al decirse que es bastante para el «otorgamiento de la presente escritura de préstamo hipotecario», cuando en realidad se trata de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

R. 27.11.2023 (Notario Fernando-Pascual Ruiz Morollón contra Registro de la Propiedad de Zaragoza-12)

R. 27.11.2023 (Notario Fernando Pascual Ruiz Morollón contra Registro de la Propiedad de Vila-seca)

III.B.74. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023).

TRANSACCIÓN: SU EJECUCIÓN DEBE ATENERSE A LO PACTADO SALVO ACUERDO UNÁNIME

TRANSACCIÓN: DEBE PRESENTARSE LA ESCRITURA DE TRANSACCIÓN PARA CALIFICAR LA DE SU EJECUCIÓN

«Un conjunto de personas» había otorgado una escritura de transacción en la que una persona se comprometía a otorgar en favor de otra una escritura de donación con determinadas condiciones cuyo incumplimiento actuaría como condición resolutoria; en el número siguiente de protocolo, donante y donatario otorgaron la donación, pero sin recoger tales condiciones y sin participación de otras personas que fueron parte en la transacción. La registradora entiende que debe aclararse si se mantienen o no las condiciones pactadas en la transacción, y que en caso negativo será necesaria la prestación de consentimiento por los otros comparecientes en la primera escritura. La Dirección confirma que «ejecutar el contrato de manera distinta a lo pactado supone una modificación de este que no es posible sin el consentimiento

de todas las partes que lo celebraron» (arts. 1256 y ss. C.c.). Por otra parte, considera correcta la actuación de la registradora al entender que necesita también la primera escritura para calificar si es o no inscribible la segunda.

R. 27.11.2023 (Notario Damián Moreno Maya contra Registro de la Propiedad de Barcelona-1)

III.B.75. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023).

HERENCIA: NO ES NECESARIA AUTORIZACIÓN JUDICIAL O NOTARIAL SI EL CONTADOR PAGA LA LEGÍTIMA CON DINERO HEREDITARIO

El causante había legado a un hijo la legítima estricta con orden de pagarla en metálico confirme a los arts. 841 y ss. C.c., y había nombrado contador partidor; este otorga la escritura de herencia adjudicando para pago de la legítima el saldo de ua cuenta bancaria del causante. «La registradora señala como defecto que se paga la legítima en metálico a uno de los herederos y sin que se aporte la correspondiente aprobación judicial o notarial, a falta de confirmación expresa por todos los hijos». Pero dice la Dirección que al pagarse el legado de legítima estricta mediante adjudicación de dinero de una cuenta corriente que consta en el inventario, «no se conculca la legítima como 'pars bonorum', [...] no se ha hecho uso de la facultad de pago en metálico del art. 841 C.c., de modo que no es necesaria autorización judicial o notarial aunque dicho legitimario no haya confirmado la partición».

R. 28.11.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de El Campello)

III.B.76. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023).

SEPARACIÓN Y DIVORCIO: NO PUEDE ATRIBUIRSE POR TIEMPO INDEFINIDO EL USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR SI NO HAY HIJOS MENORES

VIVIENDA FAMILIAR: NO PUEDE ATRIBUIRSE POR TIEMPO INDEFINIDO SI NO HAY HIJOS MENORES

Se trata de un convenio regulador de divorcio aprobado judicialmente por el que «se atribuye el uso de la vivienda familiar a los hijos menores del matrimonio y a la madre, a quien se atribuye la guarda y custodia, sin que, al tiempo de solicitar la inscripción registral del derecho, conste si dichos hijos siguen siendo menores de edad». La Dirección confirma la denegación de inscripción, porque «de la jurisprudencia reseñada [S. 12.06.2020] y de la doctrina de este Centro Directivo [ver, por ejemplo, R. 07.11.2023], confirmada por la nueva redacción del art. 96 C.c., resulta que, según se ha expresado anteriormente, sólo cuando no existen hijos o éstos son mayores es necesario fijar un límite temporal a la atribución del uso de la vivienda familiar».

R. 28.11.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Getafe)

Cuando los hijos son menores no es necesario fijar límite porque ya viene fijado en el art. 96 C.c.: la nueva redacción a que alude la Dirección es la que le dio el art. 2.11 L. 8/02.06.2021 (sobre personas con discapacidad), hasta que todos aquellos alcancen la mayoría de edad. En cualquier caso, en defecto de acuerdo de los cónyuges aprobado por la autoridad judicial.

En el caso de esta resolución ni constaba la edad de los hijos ni era aplicable esa nueva redacción (la sentencia era de 2008).

III.B.77. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023).

REPRESENTACIÓN: JUICIO NOTARIAL DE SUFICIENCIA CONGRUENTE CON «LA PRESENTE ESCRITURA DE COMPRAVENTA».

Se trata de una escritura de compraventa de una finca que adquieren, por terceras partes, tres hermanos, dos de ellos representados por el tercero; el notario expresa su juicio de suficiencia del poder «para otorgar la presente escritura de compraventa» y también que se salva en él «la múltiple representación, intereses coincidentes o contrapuestos». El registrador suspende la inscripción al estimar incompletos la reseña del poder y el juicio de suficiencia, y la falta de una afirmación notarial de que «el apoderado tiene facultades para comprar participaciones indivisas de inmuebles». La Dirección reitera su doctrina sobre la función notarial y la registral en la calificación de los poderes (ver arts. 98 L. 24/27.12.2001 y 166 RN, y S. 01.06.2021, que cita), y concluye que la escritura «contiene los elementos que permiten al registrador corroborar que el notario ha ejercido el control que la Ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas; y que su juicio sobre la suficiencia de dichas facultades sea congruente con el negocio expresado en el título presentado a inscripción»; y que, al referirse a «facultades suficientes para otorgar esa concreta escritura de compraventa. es indudable que se refieren al único y concreto negocio formalizado, que es la compraventa detallada».

R. 28.11.2023 (Notario Eduardo-María García Serrano contra Registro de la Propiedad de Fuenlabrada-3)

III.B.78. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE 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, entre las más recientes, la R. 20.06.2023). En este caso, se trata de un convenio regulador de divorcio aprobado judicialmente en el que se incluye en el inventario de bienes gananciales y se adjudica una finca adquirida por los cónyuges en estado de solteros e inscrita a nombre de ambos por mitades indivisas. La Dirección confirma que esa

disolución de comunidad excede del procedimiento que se ha utilizado, puesto que no resulta que la finca haya tenido el carácter de vivienda familiar (que podría adjudicarse en el procedimiento, art. 90 C.c.), ni que se haya adquirido con precio aplazado y que parte del mismo se haya pagado con dinero ganancial (art. 95.6 RH); incluso si hubiera nacido esa comunidad romana por cuotas entre la sociedad de gananciales y los cónyuges titulares, habría sido necesario el consentimiento de las partes sobre la existencia de dicha comunidad, con determinación de las cuotas, y sobre su extinción (cfr. art. 91.3 RH).

R. 04.12.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Astorga)

III.B.79. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023).

HERENCIA: ADJUDICACIÓN POR SUSTITUCIÓN VULGAR Y DERECHO DE TRANSMISIÓN

Los causantes, dos hermanos, se habían instituido recíprocamente y, para el caso de premoriencia, a una sobrina; fallecidos los dos, la sobrina se adjudica las herencias, la última como sustituta y la primera por derecho de transmisión (art. 1006 C.c.). La Dirección estima el recurso, puesto que, si en la herencia del primera causante no entra en juego la sustitución vulgar, «tal circunstancia no impide que dicha sobrina, como transmisaria, suceda de manera directa a ese primer causante mediante el ejercicio del '*ius delationis*' en tanto que heredera, vía sustitución vulgar, de la transmitente».

R. 04.12.2023 (Notario Jesús Fuente Galán contra Registro de la Propiedad de Granada-7)

III.B.80. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023).

IMPUESTOS: LA OFICINA LIQUIDADORA DEL IMPUESTO DE SUCESIONES ES COMPETENTE PARA ACTOS SUJETOS A TRANSMISIONES PATRIMONIALES

Se trata de una escritura de herencia en la que se solicita la inscripción de un exceso de cabida de una finca. «La registradora suspende la calificación porque no se le ha acreditado el pago del Impuesto de la declaración de ampliación de obra nueva que, a su juicio, se contiene en la escritura, conforme a los arts. 254 y 255 LH». La Dirección considera que es suficiente para levantar el cierre registral la presentación y liquidación por el impuesto sobre sucesiones y donaciones de la herencia donde se integran los bienes legados, puesto que el art. 72.1 RD. 1629/08.11.1991, Reglamento del impuesto sobre sucesiones y donaciones, declara competente a la oficina liquidadora de este impuesto para los actos sujetos al de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados; «la oficina liquidadora dispone de toda la información relevante para tomar la decisión, sin perjuicio de la posibilidad que tiene la registradora de comunicar a la liquidadora la posible existencia de otro hecho imponible».

R. 04.12.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Nules-2)

III.B.81. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023).

MENORES E INCAPACITADOS: EL EMANCIPADO PUEDE ACEPTAR UNA HERENCIA SIN BENEFICIO DE INVENTARIO

La Dirección considera inscribible la aceptación de herencia pura y simple realizada por una menor emancipada por sí sola, «la regla general de equiparación de la capacidad del menor emancipado con la del mayor de edad», salvas las excepciones del art. 247 C.c., que no pueden ser interpretadas extensivamente.

R. 05.12.2023 (Notario Javier-Pablo Monforte Albalat contra Registro de la Propiedad de Valencia-17)

III.B.82. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023).

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

La Dirección estima fundadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en la tramitación del expediente del art. 199 LH, dada la oposición de un colindante que aporta informe técnico gráfico según el cual su finca resultaría parcialmente invadida por la georreferenciación pretendida por la promotora.

R. 05.12.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Monóvar)

III.B.83. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023).

RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO: REQUIERE CONSENTIMIENTO DE TODOS LOS COPROPIETARIOS

URBANISMO: PARCELACIÓN DEDUCIDA DE LA IDENTIFICACIÓN DE UNA PARTE INDIVISA

Uno de los copropietarios solicita la inclusión en la finca de una parcela catastral que, según manifiesta, se corresponde con su cuota y contiene una edificación no inscrita. Claramente se deduce la existencia de una parcelación; esta requiere el consentimiento de todos los copropietarios y el cumplimiento de los requisitos exigidos en la normativa estatal y valenciana sobre formación de nuevas fincas y sobre declaración de obra nueva.

R. 05.12.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cullera)

III.B.84. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 05 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023).

HIPOTECA: HIPOTECA UNILATERAL: LA CANCELACIÓN UNILATERAL EXIGE REQUERIMIENTO LEGAL ESPECÍFICO

HIPOTECA: HIPOTECA UNILATERAL: LA CANCELACIÓN UNILATERAL EXIGE FORMA NOTARIAL O JUDICIAL

«Se debate en este recurso la posibilidad de cancelar una hipoteca unilateral inscrita a favor de la Agencia Tributaria, no aceptada por la misma, por haber transcurrido más de dos meses desde el requerimiento efectuado al acreedor para la aceptación, habiéndose realizado éste a través de la sede electrónica de su portal. La registradora suspende la inscripción por entender que el requerimiento efectuado al acreedor hipotecario no cumple con el requisito de la fehaciencia exigido por el art. 141.2 LH y porque la notificación no contiene la advertencia prevista en el art. 237 RH, de que si transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación de la hipoteca, podrá cancelarla el dueño de la finca sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó». La Dirección confirma la calificación registral: en ambos defectos, según la dicción literal de los artículos citados (ver en el mismo sentido la R. 30.09.2021, entre otras); y en cuanto al primero, además, y en contra de la alegación del recurrente, por no ser aplicable la normativa sobre procedimiento administrativo, ya que «el art. 141 LH regula un régimen especial de las hipotecas unilaterales, sometidas a su propia normativa reguladora, que es la contenida en la propia Ley Hipotecaria».

R. 05.12.2023 (Inversiones Inmobiliarias Limara, SLU, contra Registro de la Propiedad de Barcelona-16)

III.B.85. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

URBANISMO: PARCELACIÓN DEDUCIDA DE LA PROCEDENCIA CATASTRAL DE LA FINCA

Se pretende la inmatriculación de una finca por el sistema de doble título del art. 205 LH. La Dirección confirma la denegación de inscripción porque de la cartografía catastral histórica resulta que era una parcela integrante de otra parcela mayor no identificable con ninguna finca registral, lo que supone un indicio de parcelación de finca rústica sin acreditar ningún tipo de control municipal, aunque no se formalice documentalmente una división o segregación (arts. 26 RDLeg. 7/30.10.2015, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 91.4 L. 7/01.12.2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía); resulta, pues, necesario «acreditar un acto que integre el control previo municipal que permita descartar la existencia de una parcelación contraria a la ordenación aplicable».

R. 29.11.2023 (Notaria Inmaculada Hidalgo García contra Registro de la Propiedad de Archidona)

III.B.86. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

HIPOTECA: EJECUCIÓN: NO PROCEDE LA CERTIFICACIÓN DE DOMINIO Y CARGAS CUANDO SE HA EXPEDIDO OTRA ANTERIOR

La Dirección confirma «la negativa del registrador a expedir la certificación de dominio y cargas solicitada en virtud de mandamiento judicial librado en un procedimiento de ejecución hipotecaria y a practicar la oportuna nota marginal», porque «en el historial registral de la finca aparece ya una nota marginal de expedición de certificación para un procedimiento de ejecución de la misma hipoteca»; la expedición de nueva certificación daría a los terceros una información incoherente y contradictoria. Alega el recurrente que la anterior ejecución se encuentra archivada por desistimiento, pero en ese caso lo procedente es aportar el correspondiente mandamiento judicial para la cancelación de la nota de expedición de certificación.

R. 29.11.2023 (El Buey II, SL, contra Registro de la Propiedad Las Rozas de Madrid - 1)

III.B.87. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

CALIFICACIÓN REGISTRAL: HA DE SER GLOBAL Y UNITARIA SIN QUE EL INFORME PUEDA AÑADIR DEFECTOS

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, la R. 13.09.2023).

R. 29.11.2023 (Rifeire, S.L., contra Registro de la Propiedad de Mojácar)

III.B.88. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

OBRA NUEVA: DECLARACIÓN POR ANTIGÜEDAD SIN PRESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS DE RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD

La Dirección confirma la denegación de inscripción de una declaración de obra nueva por antigüedad (art. 28.4 RDLeg. 7/2015) porque «se aporta para acreditar la antigüedad de la edificación una certificación catastral que señala como año de construcción de la edificación el 2015, sin que por tanto hayan pasado los plazos exigidos en la legislación autonómica para la prescripción de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística» (diez años en Castilla y León).

R. 29.11.2023 (Notario Francisco-Javier Goñi Vall contra Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro)

III.B.89. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

HIPOTECA: MODIFICACIÓN: LA MODIFICACIÓN HIPOTECARIA DE LAS FINCAS HIPOTECADAS NO REQUIERE CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR

El propietario de tres fincas en un edificio en propiedad horizontal, dos de las cuales estaban hipotecadas, reconfigura la propiedad horizontal creando tres fincas independientes distintas. El registrador considera necesario «el consentimiento del acreedor hipotecario y, además, que se proceda a la modificación de la hipoteca y se haga una redistribución de la misma». Pero la Dirección revoca la calificación y reitera la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 16.02.2016), en el sentido de que no es necesario el consentimiento del acreedor en los casos de división o agrupación de fincas hipotecadas; «si bien esta doctrina de la subsistencia inalterada de las hipotecas existentes, respecto de las nuevas fincas nacidas como consecuencia de las modificaciones hipotecarias de las fincas gravadas tiene como premisa que después de esas operaciones jurídicas pueda establecerse una correspondencia física entre las antiguas fincas originarias hipotecadas y las nuevas fincas o partes de fincas en que cada una de aquellas se ha dividido y/o se han agrupado, o, en este supuesto, respecto de las fincas resultantes de la reorganización de la propiedad horizontal»; y así ocurre en el caso concreto.

R. 29.11.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ronda)

III.B.90. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

REFERENCIA CATASTRAL: NECESARIA COINCIDENCIA DE LA REALIDAD FÍSICA CON EL CATASTRO

No puede incorporarse al Registro la referencia catastral manifestada por los comparecientes cuando de la certificación catastral protocolizada resulta una alteración descriptiva de la finca que no se recoge en la escritura objeto de calificación; la escritura debe contener la descripción de la finca conforme a los arts. 9 LH y 51 RH; y según el art. 18 RDLeg. 1/05.03.2004, Ley del Catastro Inmobiliario, el otorgante debe hacer una serie de declaraciones a pregunta del notario sobre la coincidencia de la realidad física del inmueble con la certificación catastral descriptiva y gráfica: «Si coincide, se describirá el inmueble en términos coincidentes con los de la certificación catastral, lo que implica una rogación tácita de rectificación de la descripción y de incorporación de la representación gráfica georreferenciada, como ha declarado la Res. Circ. DGRN 03.11.2015, siempre que la calificación del registrador sea positiva. Si no coincide, se procederá a subsanar las discrepancias conforme al procedimiento previsto en el art. 18.3 RDLeg. 1/2004, que no puede producir ninguna repercusión registral, pues la incorporación de esa georreferenciación requiere la aportación de una georreferenciación alternativa a la catastral y la incoación de un expediente del art. 199 LH ante el registrador o del art. 201.1 LH ante el notario».

R. 29.11.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza)

III.B.91. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

GEORREFERENCIACIÓN: DUDAS FUNDADAS DEL REGISTRADOR EN EL

EXPEDIENTE DEL ART. 199 LH

La Dirección estima fundadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en la tramitación del expediente del art. 199 LH, dada la oposición de un colindante que aporta informe técnico acreditativo del solapamiento de su finca y de la georreferenciación pretendida, y sentencias recaídas en acción del deslinde de las que deriva la existencia de un conflicto latente en la delimitación de los linderos.

R. 29.11.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Cazorla)

III.B.92. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

VÍAS PECUARIAS: LA NOTA MARGINAL REQUIERE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE DESLINDE

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 31.10.2023) y confirma la calificación del registrador «en el sentido de que no puede hacerse constar en el Registro que una finca está pendiente de deslinde, sin haberse incoado el oportuno expediente de deslinde con intervención del titular registral».

R. 30.11.2023 (Dirección General de Medio Rural y Biodiversidad de Castilla la Mancha contra Registro de la Propiedad de El Puente del Arzobispo)

Ver R. 09.06.2023, de publicación de la S.JPI de Guadalajara-8 29.11.2022, que anula la R. 04.05.2022 y ordena se practique en el Registro de la Propiedad la nota marginal solicitada.

III.B.93. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

ARRENDAMIENTO: PURGA DEL ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA POR LA EJECUCIÓN DE HIPOTECA ANTERIOR

HIPOTECA: PURGA DEL ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA POR LA EJECUCIÓN DE HIPOTECA ANTERIOR

Se había cancelado la inscripción de un derecho de arrendamiento por ordenarlo así el mandamiento de cancelación de cargas en la ejecución de una hipoteca anterior. Se solicita ahora por instancia privada «la inscripción del derecho de posesión con origen en el arrendamiento», al entender que la entidad adjudicataria se subroga en el arrendamiento. La registradora deniega la inscripción por no ser inscribible el derecho de posesión y por haberse ordenado expresamente la cancelación del arrendamiento en el procedimiento de ejecución hipotecaria. La Dirección confirma la calificación, pues, a diferencia del caso contemplado en la R. 02.10.2023, «en el procedimiento de ejecución directa se ha dilucidado la cuestión relativa al arrendamiento, sin reconocerse el derecho a ocupar el inmueble en virtud del arrendamiento, sino que por el contrario se ordena expresamente su cancelación» (cita los arts. 674.2

LEC, sobre cancelación de cargas en el procedimiento ejecutivo, 659.2 LEC, sobre intervención procesal de los titulares de derechos inscritos, y 29 LAU, sobre extinción del arrendamiento para un uso distinto del de vivienda).

R. 30.11.2023 (Inversiones Espinosa e Hijos, S.L.U., contra Registro de la Propiedad de Villarreal-3)

III.B.94. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

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

La Dirección estima fundadas las dudas sobre la identidad de la finca en la tramitación del expediente del art. 199 LH, puesto que el registrador comprueba la intersección parcial con otra finca, derivada de la superposición de sus georreferenciaciones, lo que ratifican las alegaciones del colindante notificado.

R. 30.11.2023 (Particular contra Registro de la Propiedad de Ferrol)

IV.

RESOLUCIONES DE LA DGSJFP EN MATERIA MERCANTIL

Pedro Ávila Navarro

IV.1. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: AUDITORÍA: NO PUEDE INSCRIBIRSE CON EL REGISTRO CERRADO POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS

REGISTRO MERCANTIL: CIERRE: EL DE FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS IMPIDE LA INSCRIPCIÓN DE UN AUDITOR

«No es posible la inscripción de un auditor de cuentas, nombrado en una junta general, cuando el Registro Mercantil se encuentra cerrado por falta de depósito de cuentas, y la respuesta claramente ha de ser negativa» (arts. 282 LSC 378 RRM).

R. 25.09.2023 (Tienemiga, SL, contra Registro Mercantil de Barcelona)

IV.2. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023. (BOE DE 01 DE NOVIEMBRE DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: EL ACTA DEL ACUERDO DEBE IDENTIFICAR A LOS SOCIOS

SOCIEDAD LIMITADA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: LA CERTIFICACIÓN DEL ACTA DEBE INDICAR LA FECHA Y MODO DE APROBACIÓN

Se trata de una escritura de elevación a público de acuerdos de disolución y liquidación de una sociedad limitada. La Dirección confirma los dos defectos mantenidos por la registradora: 1. No resulta la identificación de los socios, según los arts. 395.2 LSC y 247.3 RRM, cuya exigencia subsiste aunque no exista haber repartible (a diferencia de lo que sostiene el recurrente), pues siempre hay una cuota de liquidación que expresa los derechos abstractos de cada socio en el haber repartible, exista o no. 2. En las certificaciones de las actas de de la junta general que se expidan a efectos registrales debe constar de forma expresa la fecha y sistema o modo de aprobación (arts. 97.1.8, 99, 109, 112 y 113 RRM).

R. 26.09.2023 (Notario Diego Rosales Rodríguez contra Registro Mercantil de Pontevedra)

IV.3. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 02 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA CONVOCATORIA POR EL LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA SOLO PROCEDE EN LOS CASOS LEGALMENTE PREVISTOS

Se confirma la irregularidad de una convocatoria de junta general de una sociedad en liquidación y con un liquidador único, hecha por el letrado de la administración de justicia, sin que concurra ninguna de las circunstancias excepcionales de los art. 169 y 171 LSC (falta de convocatoria en el plazo legal o estatutario, de la solicitada por la minoría o cese de los administradores competentes); siendo así, el letrado de la administración de justicia carecía de competencia para proceder a la

convocatoria de la junta, que correspondía al liquidador (art. 166 LSC).

R. 02.10.2023 (Particular contra Registro Mercantil de Madrid)

IV.4. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 03 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

SOCIEDAD ANÓNIMA: CUENTAS: DEPÓSITO CON «OPINIÓN DENEGADA» DEL AUDITOR

Presentadas a depósito las cuentas anuales de una sociedad anónima, «la registradora mercantil rechaza el depósito porque del informe de auditoría que las acompaña resulta opinión denegada». Pero dice la Dirección que «en el supuesto que da lugar a la presente, el auditor emite informe de auditoría con opinión denegada que fundamenta en que la sociedad no ha proporcionado determinado inventario ni ha justificado determinadas diferencias; pero dichas circunstancias no han impedido al auditor emitir su informe, emisión que se hace de acuerdo con la previsión de la L. 22/20.07.2015, de Auditoría de Cuentas, con opinión denegada»; por eso, reitera la doctrina de la R. 10.10.2018, en el sentido de que se deben limitar los casos de denegación de depósito a aquellos en que del informe del auditor resulte la afirmación de existencia de incumplimiento radical del deber de colaboración [art. 6 L. 22/20.07.2015, de Auditoría de Cuentas, en relación con el art. 10.2.a RD. 2/12.01.2021, Reglamento de Auditoría de Cuentas]; supuesto al que hay que asimilar aquellos en los que resulte la afirmación del auditor sobre la imposibilidad de realizar el trabajo de auditoría [art. 10.2.b RD. 2/2021]».

R. 03.10.2023 (Gregorio Díaz-Miguel, SA, contra Registro Mercantil de Ciudad Real)

Ver resolución citada y su comentario.

IV.5. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 09 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

SOCIEDAD ANÓNIMA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: RESTRICCIONES DE LA FACULTAD CALIFICADORA SOBRE EL BALANCE DE LIQUIDACIÓN

«Debe decidirse en este expediente nuevamente sobre la extensión de la facultad calificadora del registrador en relación con el balance de liquidación de una compañía». Presentada la escritura de liquidación, la registradora cuestiona el balance incorporado, especialmente en cuanto a la denominación de algunas de las partidas, significado de otras, valores reflejados, partida destinada al pago de los acreedores, previsiones de gastos e identificación de los créditos correspondientes. La Dirección estima el recurso y restringe aquella facultad calificadora, señalando las diferencias entre este balance de liquidación y el balance de ejercicio: el primero «por su función, como verdadera cuenta de cierre, puede ser confeccionado de forma bien simple, siempre que sirva para fijar el patrimonio social repartible, si lo hubiera, y determinar con exactitud la parte que a cada socio corresponda en el mismo, sin que, por tanto, deba ajustarse necesariamente a las normas legales sobre la formación

de las cuentas anuales (cfr. arts. 253 y ss. LSC), toda vez que no tiene por finalidad recoger las consecuencias de la actividad social desde las últimas cuentas anuales para determinar el resultado, sobre la base de la fijación del reparto del dividendo y con información sobre las garantías patrimoniales, sino que se trata más bien de una síntesis de la situación patrimonial de la sociedad, presidida, en su estructura, por la idea de determinación de la cuota del activo social que deberá repartirse (cfr. artículos 390.1, 391 y 392 LSC).

R. 09.10.2023 (Sociedad Mercantil Estatal Gestión Urbanística de La Rioja, SA, en liquidación, contra Registro Mercantil La Rioja)

IV.6. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 10 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: CERTIFICACIÓN NEGATIVA DE DENOMINACIÓN CON UN SOLO APELLIDO DEL SOLICITANTE

SOCIEDAD LIMITADA: CONSTITUCIÓN: OBJETO SOCIAL DEFINIDO POR EL NÚMERO DE CNAE

Se trata de una escritura de constitución de una sociedad limitada otorgada de conformidad con la previsión del art. 15 L. 14/27.109.2013, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización. El registrador señala dos defectos, que la Dirección revoca:

–La certificación negativa de denominación protocolizada junto a la escritura está emitida a instancia de una persona que se identifica por su nombre y un apellido, mientras que en la la escritura comparece además con un segundo apellido. Y se revoca porque el registrador mercantil puede calificar si la certificación va emitida a nombre de uno de los socios fundadores (art. 413.2 RRM); pero en este caso, la calificación no cuestiona la identidad del socio fundador ni que la certificación negativa de denominación haya sido expedida a su favor; y siendo así, la expedición de la certificación ha adquirido firmeza y la cuestión, en su caso, debió ser resuelta en el procedimiento de solicitud de denominaciones a que se refieren los arts. 409 y ss. RRM.

–«El objeto social 'otros servicios personales', cuyo número de la CNAE se especifica en la escritura, resulta genérico y puede comprender actividades sujetas a exigencias o restricciones normativas». También se revoca, porque «la definición estatutaria del objeto social [cumpliendo con la identificación de la actividad exigida por el art. 20 L. 14/2013] según la descripción de actividades que consta en la relación vigente de la referida Clasificación Nacional de Actividades Económicas (conocida como CNAE-2009), aprobada por el RD. 475/13.04.2007, excluye que, a los efectos de su inscripción en los términos antes expresados, se pueda calificar dicho objeto social como indeterminado y genérico (vid. R. 08.10.2018, R. 17.11.2021 y R. 26.06.2023)».

R. 10.10.2023 (Notario Ricardo Cabanas Trejo contra Registro Mercantil de Madrid)

IV.7. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 11 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 02 DE NOVIEMBRE DE 2023).

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

La Dirección confirma que, «constando en el Registro una anotación preventiva de solicitud de acta notarial de la junta general, dicha acta notarial es requisito imprescindible» (arts. 203 LSC y 101 a 104 RRM), sin que pueda sustituirse por «una acta de presencia y referencia autorizada para la constatación de determinados hechos y declaraciones acaecidos en la junta general, que se regirá por las normas generales contenidas en la legislación notarial (art. 105 RRM)». «Respecto del hipotético abuso de derecho a que alude el recurrente [por quien solicitó que se levantara acta notarial de la junta], su apreciación es algo que excede del ámbito del presente recurso, debiendo probarse, si se pretende hacerlo valer, en el juicio contradictorio correspondiente».

R. 11.10.2023 (Human Mobility, SA, contra Registro Mercantil de Madrid)

IV.8. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 16 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: AUMENTO DE CAPITAL: LA RECTIFICACIÓN QUE IMPLICA REDUCCIÓN REQUIERE ACUERDO DE LA JUNTA GENERAL

Inscrito en el Registro Mercantil un aumento de capital social mediante aportaciones dinerarias con prima de emisión, se pretende rectificar ahora, como si hubiese un error en la certificación originaria, con otra certificación expedida más de un año después, y según la cual el aumento debería haber sido menor y la prima mayor, y todo con nueva certificación bancaria; pero sin intervención de la junta general; para subsanar uno de los defectos señalados por el registrador en calificación anterior, de falta de algún mecanismo de protección de los acreedores, se extiende una diligencia en la que el administrador por sí solo, y sin ningún acuerdo de junta general, manifiesta que se ha constituido una reserva indisponible por la diferencia entre el capital del aumento y el de rectificación. Resuelve la Dirección que «estos hechos, ingresos posteriores, y sobre todo la constitución de una reserva indisponible como sistema de garantía de los acreedores, en lugar de la responsabilidad solidaria del socio que ha hecho una menor aportación, deberían haber sido objeto de acuerdos por una junta general»; la doctrina de la Dirección (R. 02.10.2013, R. 23.11.2015, R. 18.04.2017, R. 05.06.2019 y R. 07.02.2023), «es clara al señalar que la sociedad no puede rebajar la cifra de capital social inscrita en perjuicio de terceros sin respetar para ello los requisitos previstos en la Ley para la reducción de capital, ya sea: por pérdidas (arts. 320 y ss. LSC), por restitución de aportaciones (arts. 329 a 331 LSC) o por amortización de autocartera (arts. 140 y 141 LSC); lo que requerirá el correspondiente acuerdo de reducción de capital social adoptado con los requisitos legales, y con el sistema de protección de los acreedores que estime conveniente la junta general, en función de la modalidad de reducción de que se trate.

R. 16.10.2023 (Notario Miguel-Antonio Benet Mancho contra Registro Mer-

cantil de Barcelona)

IV.9. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 19 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE NOVIEMBRE DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDEN DEPOSITARSE SI NO COINCIDEN CON LA SITUACIÓN INSCRITA

La Dirección reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (por ejemplo, R. 13.05.2013): se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad «al no coincidir la cifra de capital social resultante de los documentos presentados con la que resulta del contenido del Registro»; en el caso concreto el aumento de capital se acordó y se elevó a escritura pública en 2021 y se inscribió en 2022; por tanto, cuando en 2023 se presentan las cuentas del ejercicio 2021, ya constaba inscrito el aumento de capital social; «por lo cual es de plena aplicación la doctrina mencionada, y máxime cuando en las cuentas anuales no se hace ninguna referencia a ese aumento de capital social, ni entre las partidas del balance, ni en la memoria».

R. 19.10.2023 (Cintra Logist, S.L.U., contra Registro Mercantil de Barcelona)

IV.10. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 31 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 21 DE NOVIEMBRE DE 2023).

CALIFICACIÓN REGISTRAL: CONTENIDO DE LA NOTA DE CALIFICACIÓN EN CUANTO A MOTIVACIÓN SUFICIENTE

SOCIEDAD ANÓNIMA: JUNTA GENERAL: CONVOCATORIA POR ADMINISTRADOR CADUCADO

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

Se trata de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de nombramiento de cargos de una sociedad anónima que es objeto de calificación negativa por dos motivos:

–«La convocatoria de junta general ha sido llevada a cabo por administrador con cargo caducado». La Dirección revoca este defecto porque «con el objetivo de evitar la acefalia de la sociedad, el órgano de administración funciona de hecho con facultades para convocar junta con la exclusiva finalidad de nombrar a los miembros del órgano de administración en términos similares a los establecidos en el art. 171 LSC» (cita las R. 22.10.2020 y R. 07.07.2021 y la S. 37/23.02.2012).

–«La hoja social se encuentra cerrada por falta de depósito de las cuentas anuales». En realidad, el recurrente no discute el defecto, sino que se limita a la señalar que «el depósito de las cuentas anuales presentadas para levantar el cierre existente ha sido rechazado precisamente por no constar la inscripción del nombramiento del órgano de administración». La Dirección confirma el defecto, si bien «la

presentación de las cuentas anuales a depósito de modo simultáneo permite el levantamiento del cierre registral junto con la inscripción del cargo de administrador de quien certifica su aprobación...» (ver R. 28.01.2015).

–Como cuestión previa, la Dirección trata la queja del recurrente contra la calificación registral; reitera que «cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación» (ver art. 19 LH); lo que considera cumplido por el registrador en el caso concreto.

R. 31.10.2023 (Laurel VII, SA, contra Registro Mercantil de Madrid)

IV.11. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 23 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: DENOMINACIÓN: IDENTIDAD DE LA DENOMINACIÓN ELEGIDA CON OTRA PREEXISTENTE

Se estima que hay «relevante identidad entre la denominación solicitada 'Eurotechnol' y la existente 'Eurotecno', que permite sostener, con fundamento en el art. 408 RRM, la calificación impugnada; [...] la identidad no es absoluta, pues la denominación existente carece de las letras 'H' intermedia y 'L' final, pero la semejanza fonética es más que patente; [...] tampoco es óbice el hecho de que la sociedad solicitante sea titular de una marca idéntica a la denominación solicitada, pues como señaló la R. 07.06.2018, la denominación y las marcas o nombres comerciales operan, conceptual y funcionalmente, en campos y con finalidades distintas: la primera como identificación en el tráfico jurídico de un sujeto de derecho, y las segundas como identificadores en el mercado de los productos o servicios».

R. 23.10.2023 (Eurotechnol Trading, S.L., contra Registro Mercantil Central)

IV.12. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 24 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDADORES

SOCIEDAD ANÓNIMA: DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN: EL CIERRE DEL REGISTRO MERCANTIL POR BAJA FISCAL NO PERMITE INSCRIBIR LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDADORES

Reitera en el sentido indicado la doctrina de muchas otras resoluciones (por ejemplo, R. 01.03.2010, R. 14.12.2021, R. 03.10.2022 y R. 12.12.2022). En este caso, «acordada por la junta general de una sociedad anónima la disolución de la sociedad y el nombramiento de un liquidador, el registrador rechaza la solicitud por

encontrarse la hoja de la sociedad cerrada como consecuencia de la baja en el Índice de Entidades de la Agencia Estatal de Administración Tributaria» (art. 119.2 L. 27/27.11.2014, del Impuesto sobre Sociedades). La Dirección confirma la calificación registral. «Tampoco se puede estimar la pretensión de que se permita una inscripción de la designación del liquidador a los solos efectos de obtener la firma digital, inscripción no prevista en la Ley (art. 22.2 C. de c. en relación con el art. 94 RRM), y que carece de cualquier amparo normativo».

R. 24.10.2023 (Inpasa, Inversiones Patrimoniales, S.A., contra Registro Mercantil de Madrid)

IV.13. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 25 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: TRASLADO DE DOMICILIO: EXPEDIDA LA CERTIFICACIÓN PARA EL TRASLADO, YA NO PUEDEN DEPOSITARSE CUENTAS EN EL REGISTRO DE ORIGEN

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: EXPEDIDA LA CERTIFICACIÓN PARA EL TRASLADO, YA NO PUEDEN DEPOSITARSE CUENTAS EN EL REGISTRO DE ORIGEN

Se pretende el depósito de cuentas anuales en el Registro Mercantil cuando en el momento de presentarse ya se había expedido la certificación para el traslado internacional del domicilio social (art. 19 RRM). La Dirección reitera la doctrina de las R. 17.01.2017 y R. 04.05.2017, en el sentido de que hay que «depositar las cuentas anuales en el Registro en que la sociedad tenga abierta su hoja, ya sea en el de destino, por haberse practicado la inscripción correspondiente, o en el de origen, por haberse producido la reapertura de la hoja por el transcurso de los 6 meses de duración de la diligencia de cierre sin haberse recibido la certificación del nuevo Registro». En el caso concreto ya se había practicado la inscripción de traslado en el Registro del Principado de Andorra, por lo que no procede el depósito en España.

R. 25.10.2023 (Esmo Empresarial, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid)

IV.14. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE OCTUBRE DE 2023. (BOE DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: EL DEPÓSITO REQUIERE EL MODELO DE DECLARACIÓN VIGENTE EN EL MOMENTO DE LA SOLICITUD DE DEPÓSITO

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NECESIDAD DE CUMPLIMENTAR LA DECLARACIÓN DE TITULARIDAD REAL

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 18.09.2023), y en consecuencia la denegación del depósito de cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2022, por no resultar la declaración de titulari-

dad real debidamente cumplimentada.

R. 30.10.2023 (Empresa Familiar Castelló Oliva, S.L., contra Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife)

IV.15. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 06 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023).

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: NO HAY CUASI-IDENTIDAD ENTRE «HULIS 33, S.L.» Y OTRAS INCLUIDAS EN LA SECCIÓN DE DENOMINACIONES

El Registro Mercantil Central deniega certificación negativa respecto de la denominación «Hulis 33, S.L.P.», por considerar el registrador que existe identidad entre esa denominación y las denominaciones ya existentes «Uly, S.A.», «Ulises Tres, S.L.» y «Uli Diez, S.L.». La Dirección considera que procede la certificación, pues, pese a la semejanza fonética, los añadidos «33» y «Diez» suponen un elemento claramente diferenciador, y «Ulises Tres» resulta claramente diferente de la solicitada.

R. 06.11.2023 (Particular contra Registro Mercantil Central)

IV.16. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: EL REQUERIMIENTO DE ACTA NOTARIAL PUEDE HACERSE EN CUALQUIER FORMA

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA ANOTACIÓN DE REQUERIMIENTO DE ACTA NOTARIAL REQUIERE ACTA NOTARIAL

ASIENTO DE PRESENTACIÓN: NO SE EXTINGUE POR LA RETIRADA DEL DOCUMENTO SINO POR EL DESISTIMIENTO

Respecto a «la solicitud de los socios minoritarios de requerir la presencia de notario para que levante acta de la junta general, prevista en el art. 203 LSC, [...] no debe confundirse la solicitud dirigida al órgano de administración, que no exige ningún requisito formal específico, con la anotación preventiva de esa solicitud, en cuyo caso sí es exigible que la indicada solicitud se verifique en virtud de requerimiento notarial dirigido a los administradores». La Dirección confirma también que para la anotación no puede presentarse simple fotocopia del acta, ni tampoco el acta de notificación (sino de requerimiento). Y también el segundo defecto, que señala que hay presentado previamente otro documento; la recurrente alega que ella misma es el presentante de ese documento y que lo ha retirado; con lo cual «confunde los términos retirar y desistir, ya que en el primero subsiste la vigencia del asiento de presentación y en el segundo se practica la cancelación anticipada del mismo».

R. 14.11.2023 (Holding de Inversiones Favifam, S.L.U., contra Registro Mercantil de Madrid)

IV.17. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 15 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 04 DE DICIEMBRE DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA AUSENCIA DE LOS ADMINISTRADORES NO ES SIEMPRE CAUSA DE NULIDAD DE LA JUNTA

Se trata del acuerdo de junta general de una sociedad limitada, de nombramiento de una administradora mancomunada, que el registrador califica negativamente porque los administradores no asistieron a la junta (art. 180 LSC). Dice la Dirección que «la asistencia de los administradores a la junta general constituye un deber de estos»; pero, como dice la S. 255/19.04.2016, «la ausencia de los administradores sociales, como regla general, no puede ser considerada como causa de suspensión o nulidad de la junta general, puesto que ello sería tanto como dejar al albur de los administradores la posibilidad de expresar la voluntad social a través de las juntas generales, ya que les bastaría con no asistir para viciarlas de nulidad»; y si bien admite que «la ausencia de los administradores en la junta general podrá ser decisiva para la privación de alguno de los derechos de los socios» (como sería el de información que hubieran de proporcionar los administradores), en el caso concreto «no resulta que la falta de asistencia de los administradores haya impedido el derecho de información ni haya violado ningún otro derecho individual de los socios».

R. 15.11.2023 (Juan y Andrea, SA, contra Registro Mercantil de Eivissa)

IV.18. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: REDUCCIÓN DE CAPITAL: POR ADQUISICIÓN DE ACIONES PROPIAS, RESERVA POR EL VALOR NOMINAL

Deja sin efecto la errónea segunda publicación de la R. 24.07.2023 en BOE 12.10.2023.

R. 17.11.2023 (Notario Juan García Amezcua contra Registro Mercantil de Granada)

IV.19. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 17 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 14 DE DICIEMBRE DE 2023).

AGRUPACIÓN DE INTERÉS ECONÓMICO: CUENTAS: CASOS DE PRESENTACIÓN DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA Y SU VERIFICACIÓN

Deja sin efecto la errónea segunda publicación de la R. 26.07.2023 en BOE 28.09.2023.

R. 17.11.2023 (Eyee Estudios Empresariales, Agrupación de Interés Económico, contra Registro Mercantil de Madrid)

IV.20. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE

DICIEMBRE DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: JUNTA GENERAL: LA AUSENCIA DE LOS ADMINISTRADORES NO ES SIEMPRE CAUSA DE NULIDAD DE LA JUNTA

Reitera en el sentido indicado la doctrina de la R. 15.11.2023.

R. 27.11.2023 (Bonet R.E.S., SL, contra Registro Mercantil Eivissa)

IV.21. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023).

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS IMPIDE DEPOSITAR LAS DE EJERCICIOS SIGUIENTES

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 22.07.2016), en aplicación de los arts. 282 LSC y 378.1 RRM.

R. 28.11.2023 (Hostelería Inoxidable y Decoración Cordobesa, S.L., contra Registro Mercantil de Córdoba)

IV.22. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 19 DE DICIEMBRE DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: CUENTAS: NO PUEDE REVOCARSE A LOS AUDITORES NOMBRADOS SI ESO IMPIDE LA PETICIÓN DE LA MINORÍA

Según acta notarial de junta general universal, se acuerda por mayoría la revocación de auditores inscritos. La Dirección confirma la denegación de la inscripción porque «la revocación se lleva a cabo una vez transcurrido el plazo de tres meses a que se refiere el art. 265.2 LSC, lo que supone un claro perjuicio para los socios que no han votado a favor del acuerdo, pues no pudiendo haber ejercido su derecho al existir entonces un auditor designado, resultan perjudicados por el acuerdo social que les ha privado de su derecho a solicitar la designación de auditor al Registro Mercantil».

R. 28.11.2023 (Promociones y Construcciones Granmansión, SL, contra Registro Mercantil de Madrid)

IV.23. RESOLUCIONES DE LA DGSJFP DE 04 Y 05 DE DICIEMBRE DE 2023. (BOE DE 27 DE DICIEMBRE DE 2023).

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

Se trata de cláusulas estatutarias de sociedades limitadas según las cuales «el cargo de administrador será retribuido y su remuneración podrá ser dineraria o en especie, y consistir en uno, varios o todos los conceptos que se enumeran...». La Dirección reitera (ver, por ejemplo, R. 09.08.2019 y R. 27.07.2022) que «el régimen legal de retribución de los administradores exige que se prevea en estatutos,

de forma expresa, que el administrador es retribuido, para así destruir la presunción de gratuidad, y también la determinación de uno o más sistemas concretos para la misma, de suerte que en ningún caso quede al arbitrio de la junta general su elección o la opción entre los distintos sistemas retributivos, que pueden ser cumulativos pero no alternativos» (art. 217 LSC).

R. 04.12.2023 (Inversiones Roble Alto, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid)

R. 05.12.2023 (Rutolial Holding, SL, contra Registro Mercantil de Madrid)

IV.24. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

SOCIEDAD LIMITADA: ADMINISTRACIÓN: NECESARIA ACTUACIÓN CONJUNTA DE TODOS LOS ADMINISTRADORES MANCOMUNADOS

Se confirma la denegación del depósito de las cuentas anuales de una sociedad, porque del Registro Mercantil consta que el órgano de administración es de tres administradores mancomunados, y la certificación de los acuerdos de aprobación de las cuentas anuales está expedida por solo dos administradores; pues, aunque según el art. 233.2.c LSC el poder de representación se ejerce mancomunadamente al menos por dos de ellos, añade que «en la forma determinada en los estatutos»; y en este caso, los estatutos de la sociedad establecen la actuación conjunta de todos los administradores.

R. 29.11.2023 (Ingeysolucon, S.L., contra Registro Mercantil de Pontevedra)

IV.25. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

REGISTRO MERCANTIL: EL CIERRE POR FALTA DE DEPÓSITO DE CUENTAS IMPIDE DEPOSITAR LAS DE EJERCICIOS SIGUIENTES

Reitera en el sentido indicado la doctrina de otras resoluciones (ver, por ejemplo, R. 22.07.2016), en aplicación de los arts. 282 LSC y 378.1 RRM; en este caso, «habiéndose constituido la sociedad el día 30 de diciembre de 2021, fecha coincidente con el inicio de operaciones según los estatutos, se deben presentar los documentos contables correspondientes al ejercicio del 2021, aunque su contenido se ajuste a lo manifestado por el recurrente de no haber realizado actividad mercantil alguna».

R. 29.11.2023 (Almyrant Business Solutions, S.L., contra Registro Mercantil de Madrid)

IV.26. RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2023. (BOE DE 28 DE DICIEMBRE DE 2023).

REGISTRO MERCANTIL CENTRAL: CUASI-IDENTIDAD ENTRE «BOLZONI, SL» Y OTRAS INCLUIDAS EN LA SECCIÓN DE DENOMINACIONES

Se confirma la denegación por el Registro Mercantil Central de certificación negativa respecto de la denominación «Bolzoni, SL», por identidad, en el sentido del art. 408.1.3 RRM,

con las previamente registradas «Belzoni, SA» y «Bolzani, SA», dada la semejanza gráfica y también fonética entre esas denominaciones.

R. 30.11.2023 (Bolzoni Auramo, S.L., contra Registro Mercantil Central)

V.

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA

María Isabel de la Iglesia Monje

Al no haberse constituido el Gobierno ni las Cámaras tener actividad parlamentaria sólo se toman acuerdos por el Gobierno en Consejo de Ministros que puede ser interesante de conocer.

CONSEJO DE MINISTROS DE 30.10.2023

REGULACIÓN DE LAS SUBVENCIONES PARA FUNDACIONES Y ASOCIACIONES VINCULADAS A PARTIDOS POLÍTICOS

El Consejo de Ministros ha aprobado un real decreto con el que regula la concesión directa de subvenciones destinadas a sufragar gastos de funcionamiento, llevados a cabo en 2023, de las fundaciones y asociaciones vinculadas a los partidos políticos, federaciones, coaliciones y agrupaciones electorales que han obtenido representación parlamentaria en las Cortes Generales.

Además, para poder ser beneficiarias de las ayudas, estas organizaciones deberán tener entre sus fines estatutarios de interés general el desarrollo de actividades culturales, incluyendo el estudio y desarrollo del pensamiento político y social. Deberán realizar actividades de formación, programas de investigación, cursos, seminarios, conferencias, exposiciones, congresos o ediciones de publicaciones en cualquier soporte, entre otros.

Las ayudas, que suman un total de 350.000 euros, tienen como objeto sufragar los gastos de funcionamiento a través de los cuales las fundaciones y asociaciones hayan realizado en 2023 algunas de estas actividades. La distribución de las ayudas se realizará por la vía de la concesión directa, ya que la cuantía de la subvención se determinará en función proporcional a la representación obtenida en las elecciones generales del 23 de julio de 2023.

CONSEJO DE MINISTROS DE 24.10.2023

DESARROLLO DE LA LEY ANTIDOPAJE

El Consejo de Ministros ha aprobado el Real Decreto por el que se establece el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 11/2021 de Lucha contra el Dopaje en el Deporte, para dotarla de mayor eficacia, eficiencia y seguridad en todos los procedimientos que contempla.

El texto completa la adecuación de la labor y funciones de la Agencia - Comisión Española de Lucha Antidopaje en el Deporte (CELAD) a la citada Ley y formaliza la plena adaptación del ordenamiento jurídico español a la normativa internacional de la Agencia Mundial Antidopaje (AMA).

Además, este nuevo real decreto deroga el texto normativo anterior, en vigor desde el año 2009, y actualiza todos los procedimientos de planificación de controles antidopaje para hacerlos mucho más efectivos.

En su articulado se establecen los criterios para conformar el Grupo Registrado de Control, el grupo de deportistas que está obligado a indicar a la CELAD su

localización habitual diaria durante una hora al día en la que pueden ser sometidos a un control antidopaje.

Como novedad, el real decreto aprobado crea un segundo grupo: el denominado Grupo de Control. Estaría formado por un conjunto más numeroso de deportistas que estarán obligados a indicar su localización de entrenamiento habitual. A diferencia de los y las deportistas incluidos en el Grupo Registrado de Control, los integrantes de este segundo grupo no podrán ser sancionados ante eventuales faltas de localización.

Además, el real decreto regula los procesos de recogida y extracción de muestras antidopaje permitiendo a la CELAD la aplicación del método conocido como toma de muestra con gota de sangre seca, un nuevo sistema de extracción y transporte de muestra sanguínea más eficiente que el método tradicional.

Toma de muestras más ágil

El real decreto regula los equipos de recogida de muestras para hacerlos más ágiles, más eficaces y más eficientes. También regula con mayor detalle la habilitación de las personas que conforman esos equipos. En este sentido, contempla que la CELAD y los órganos competentes de las Comunidades Autónomas podrán suscribir convenios que permitan el desarrollo de sistemas de reconocimiento mutuo de habilitaciones de agentes de control de dopaje.

Además, incluye disposiciones relativas al Pasaporte Biológico que complementan su regulación como método de prueba válido ante la comisión de infracciones de la normativa antidopaje. Por último, el texto normativo regula la puesta en marcha de programas de educación y concienciación social para prevenir conductas prohibidas en el deporte.

Este real decreto responde a la constante necesidad de actualización del marco jurídico de la lucha contra el dopaje para adecuarlo a una realidad tan cambiante como consecuencia de la celeridad con la que se producen nuevos descubrimientos científicos, técnicos y metodológicos que permiten ganar terreno en la detección y represión de las prácticas dopantes y en la protección de un deporte limpio.

CONSEJO DE MINISTROS DE 10.10.2023

SESIÓN CONJUNTA PARA LA TOMA DEL JURAMENTO DE S.A.R. LA PRINCESA DE ASTURIAS

El Consejo de Ministros ha aprobado, a propuesta del presidente del Gobierno en funciones, el acuerdo por el que se solicita a las Presidencias de las Cortes Generales que se celebre una sesión conjunta, el próximo día 31 de octubre de 2023, con un único punto en el orden del día: la toma de juramento de S.A.R. la princesa heredera, Dña. Leonor de Borbón y Ortiz.

Se trata de una ceremonia que reproducirá el protocolo seguido por el rey Felipe VI el 30 de enero de 1986, en la que la princesa de Asturias se comprometerá, el mismo día en que alcanza la mayoría de edad, a desempeñar fielmente sus fun-

ciones, guardar y hacer guardar la Constitución y las leyes, respetar los derechos de los ciudadanos y de las Comunidades Autónomas, y guardar fidelidad a Su Majestad el Rey.

Acto de juramento

Este acto de juramento tiene una dimensión simbólica, toda vez que escenifica en una ceremonia solemne, el compromiso de S.A.R. Dña. Leonor con la Constitución y resto del ordenamiento jurídico, los derechos de los ciudadanos y de las Comunidades Autónomas y Su Majestad el Rey.

Por este motivo, son las Cortes Generales, como representantes del pueblo español, del que emanan todos los poderes del Estado y en el que reside la soberanía nacional, quienes reciben un compromiso de tanta trascendencia.

Además, junto a la dimensión simbólica, el acto contiene una importante dimensión jurídica, ya que el juramento que prestará la princesa de Asturias supone una manifestación de su disposición para asumir la Jefatura del Estado llegado el momento. De esta manera, se garantiza la continuidad de la Corona, que es un órgano constitucional que se inserta, con las funciones que establece el Título II de la norma fundamental, en la estructura institucional del Estado.

Condecoración con el Collar de la Real y Distinguida Orden Española de Carlos III

Con ocasión de este importante acontecimiento, y como también sucedió en 1986, el Consejo de Ministros ha aprobado, a propuesta del presidente del Gobierno en funciones, el Real Decreto por el que se condecora a S.A.R. la princesa de Asturias con el Collar de la Real y Distinguida Orden Española de Carlos III.

Este collar es la más alta distinción honorífica entre las órdenes civiles españolas y se concede, desde hace más de dos siglos, a miembros de Familias Reales y Jefes de Estado y de Gobierno, tanto españoles como extranjeros, en nombre de S. M. el rey.

Así, tras la sesión de las Cortes Generales, el rey Felipe VI le otorgará el collar a Dña. Leonor en un acto que se celebrará en el Palacio Real. De esta forma, se convierte en tradición la secuencia de actos que se instauró el día que S.M. el Rey prestó juramento como príncipe heredero.

CONSEJO DE MINISTROS DE 3.10.2023

ACTUALIZACIÓN DEL RÉGIMEN RETRIBUTIVO EN LA JUSTICIA

El Consejo de Ministros ha aprobado la actualización del régimen retributivo en la Administración de Justicia. Con esta actualización, jueces, fiscales y letrados de la Administración de Justicia verán incrementadas sus retribuciones con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2023 tras los acuerdos alcanzados con las asociaciones judiciales y los sindicatos durante este año. Una circunstancia con la que se reconoce la importancia de quienes trabajan en el ámbito judicial y se avanza en

las reformas organizativas y en la modernización del sistema recogido en las leyes de eficiencia judicial.

En lo referido a jueces y fiscales, se aprueba la actualización del complemento de destino por representación, que será de entre 440 y 450 euros mensuales en función del órgano y el destino de los profesionales. Esto se ejecutará de forma gradual entre 2023 y 2024, abonando un 40% con efectos a 1 de enero de 2023, otro 40% a partir del 1 de enero de 2024, y el restante 20% tendrá efecto desde el 1 de julio de 2024. Un incremento salarial realizado en base a lo recogido en la Ley 15/2003, de 26 de mayo, reguladora del régimen retributivo de las carreras judicial y fiscal.

En cuanto a las retribuciones de letradas y letrados de la Administración de Justicia, el Gobierno reconocerá su labor con un complemento específico transitorio de 430 euros mensuales en el año 2023. Este se devengará de manera progresiva con efectos a 1 de enero de 2023, a partir del 1 de enero de 2024 y, por último, desde el 1 de julio de 2024. Para llevar a cabo el alza salarial, se modifican tanto el Real Decreto 1130/2003, de 5 de septiembre, por el que se regula el régimen retributivo del Cuerpo de Secretarios Judiciales, y el Real Decreto 2033/2009, de 30 de diciembre, por el que se determinan los puestos tipo adscritos al Cuerpo de Secretarios Judiciales.

Todas estas actualizaciones tienen carácter no absorbible por otros conceptos retributivos, y serán compatibles con otros incrementos que puedan recogerse en futuras leyes de Presupuestos Generales.

CONSEJO DE MINISTROS DE 25.9.2023

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD CONTRA VARIOS PRECEPTOS DE LA LEY DE MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS DE GALICIA

El Consejo de Ministros ha aprobado un acuerdo por el que se solicita al presidente del Gobierno la interposición de recurso de inconstitucionalidad contra los artículos 10, 11 y disposición transitoria primera de la Ley de la Comunidad Autónoma de Galicia 7/2022, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.

El Gobierno considera, por una parte, que las normas contenidas en el artículo 10 y apartado 1 de la disposición transitoria primera de la Ley gallega constituyen una merma de la protección que establece la legislación del Estado al limitar las facultades administrativas para restablecer la realidad alterada en los casos de comisión de infracciones dentro de la servidumbre de protección respecto al régimen de la Ley de Costas estatal. Y, por otro lado, que las normas contenidas en el artículo 11 y apartado 2 de la disposición transitoria primera de dicha Ley no responden tampoco al requisito de ser "normas adicionales de protección", considerándose dichos preceptos contrarios al orden constitucional de distribución competencial.

La Comisión Bilateral, en el seno del procedimiento previsto en el artículo 33.2 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional, no ha alcanzado acuerdo alguno en relación con los preceptos controvertidos de la citada norma, por ello, y una vez

solicitado el preceptivo dictamen del Consejo de Estado, se solicita la interposición de recurso de inconstitucionalidad.

RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD CONTRA VARIOS PRECEPTOS DE LA LEY FORAL DE PRESUPUESTOS GENERALES DE NAVARRA PARA 2023

El Consejo de Ministros ha aprobado un acuerdo por el que se solicita al presidente del Gobierno la interposición de recurso de inconstitucionalidad contra determinados preceptos de la Ley Foral 35/2022, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para el año 2023.

El Acuerdo tiene por objeto la impugnación de los apartados uno, únicamente respecto de sus incisos «Centros Especiales de Empleo sin ánimo de lucro o» y «o a entidades sin ánimo de lucro, promotoras al 100% de Empresas de Inserción, que hubieran sido calificadas con anterioridad como Centro de Inserción Socio laboral»; seis, únicamente respecto de su inciso «y en aquellos contratos que se vayan a adjudicar por su especialidad artística y actividades similares»; y siete, apartado 2, de la disposición final segunda.

La Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto, de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra (LORAFNA), dictada en desarrollo de la disposición adicional primera de la Constitución, atribuye competencia exclusiva en materia de contratos, con un doble límite: la «unidad constitucional» y «los principios esenciales de la legislación básica del Estado» en materia de contratos públicos. El Gobierno considera que los preceptos señalados son contrarios a los principios de igualdad de trato, libre concurrencia, no discriminación, publicidad y transparencia, principios todos que aparecen como límite a la competencia en materia de contratos públicos de la Comunidad Foral de Navarra, de acuerdo con el art. 49.1.d) de la LORAFNA.

La Comisión Bilateral, en el seno del procedimiento previsto en el artículo 33.2 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional, no ha alcanzado acuerdo alguno en relación con los preceptos controvertidos de la citada norma, por ello, y una vez solicitado el preceptivo dictamen del Consejo de Estado, se solicita la interposición de recurso de inconstitucionalidad.

ACTUALIDAD PARLAMENTARIA. XV LEGISLATURA

V.1. Proyecto de Ley Orgánica de representación paritaria y presencia equilibrada de mujeres y hombres. (121/000001)

Presentado el 07/12/2023 , calificado el 12/12/2023

Autor: Gobierno

Situación actual: Comisión de Igualdad Publicación

Tipo de tramitación: Normal

Comisión competente: Comisión de Igualdad

Tramitación seguida por la iniciativa: Comisión de Igualdad Publicación desde 12/12/2023

Exposición de motivos

I

Un aspecto de especial relevancia a la hora de determinar la calidad de un sistema democrático es, sin duda, el grado de igualdad entre mujeres y hombres que existe en la sociedad. La Constitución Española reconoce dicho principio en el artículo 14, al proclamar que todos los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social. Por su parte, el artículo 9.2 consagra la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sea real y efectiva, pilar fundamental de la igualdad material.

En el ámbito del Derecho internacional, ocupa un lugar preeminente la Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer (CEDAW), de 18 de diciembre de 1979 (ratificada por España mediante Instrumento de 5 de enero de 1984), en la que los Estados partes se comprometen a garantizar a las mujeres 'en igualdad de condiciones con los hombres, el derecho a participar en la formulación de las políticas gubernamentales y en la ejecución de éstas, y ocupar cargos públicos y ejercer todas las funciones públicas en todos los planos gubernamentales' (artículo 7.b), así como 'las mismas oportunidades de empleo, inclusive a la aplicación de los mismos criterios de selección en cuestiones de empleo', y 'el derecho al ascenso' (artículo 11.b y c).

Desde la Declaración de Pekín, aprobada por la Cuarta Conferencia Mundial sobre la Mujer de Naciones Unidas, esta visión se ha visto reforzada, en particular con la adopción de la Resolución 1325 (2000) del Consejo de Seguridad, dando origen a la Agenda Mujeres, Paz y Seguridad, junto con otras Resoluciones relacionadas, que instan a incrementar la participación y representación de las mujeres en la prevención, la gestión y la solución de conflictos. Dicha Agenda está interconectada con la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, adoptada en Nueva York en 2015. Tal y como reconoce la Resolución de la Asamblea General de las Naciones Unidas de 25 de septiembre de 2015, para alcanzar un desarrollo sostenible las mujeres y las niñas deben tener 'las mismas oportunidades que los hombres y los niños en el empleo, el liderazgo y la adopción de decisiones a todos los niveles'.

En consecuencia, el Objetivo de Desarrollo Sostenible 5 de la Agenda ('Lograr la igualdad entre los géneros y empoderar a todas las mujeres y las niñas'), incluye entre sus metas la de asegurar 'la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de oportunidades de liderazgo a todos los niveles decisorios en la vida política, económica y pública' (Objetivo 5.5). Y los Estados que la han suscrito adoptan el compromiso de 'Aprobar y fortalecer políticas acertadas y leyes aplicables para promover la igualdad de género y el empoderamiento de todas las mujeres y las niñas a todos los niveles' (Objetivo 5.c).

En una línea análoga se han manifestado organismos y organizaciones como el Consejo de Europa, o la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), que han puesto de relieve que la búsqueda de la igualdad formal y material entre mujeres y hombres constituye una piedra angular del derecho internacional de los derechos humanos.

En el ámbito del Consejo de Europa, desde su Recomendación Rec (2003)3 del Comité de Ministros sobre la participación equilibrada de mujeres y hombres en la toma de decisiones políticas y públicas, donde define por vez primera la 'participación equilibrada' como una tasa de participación de al menos el cuarenta por ciento de cada sexo en los puestos de representación y decisión como umbral de paridad para eliminar posibles sesgos de género en los procesos de toma de decisiones; hasta la Resolución 1825 (2011) de la Asamblea Parlamentaria del Consejo de Europa sobre un número mayor de mujeres en los órganos decisorios económicos y sociales, se han venido produciendo avances significativos en esta materia.

Además, desde 2014, el Consejo de Europa viene adoptando estrategias plurianuales de igualdad de género en las que incluye sistemáticamente, como objetivo estratégico, lograr la participación equilibrada de las mujeres y hombres en la toma de decisiones políticas y públicas. Este objetivo se reedita en la Estrategia de Igualdad de Género 2018-2023, aprobada en marzo de 2018.

También la OCDE, en línea con el Objetivo de Desarrollo Sostenible 5 de la Agenda 2030 de Naciones Unidas, adoptó en 2015 una importante Recomendación sobre 'Igualdad de Género en la Vida Pública', en la que se insta a sus Estados miembros a avanzar en el equilibrio 'al nivel más alto en la vida pública desarrollando un marco integral que favorezca una representación equitativa de mujeres y hombres en cargos decisorios y otros puestos de responsabilidad en instituciones públicas'. Para ello recomienda adoptar 'medidas reguladoras o voluntarias globales (transitorias o correctivas) para impulsar la diversidad de género en órganos parlamentarios y ejecutivos, incluidos los comités parlamentarios y puestos directivos'.

Todos estos principios forman también parte del acervo de la Unión Europea, ya que el actual Tratado de la Unión Europea consagra la igualdad entre mujeres y hombres en su artículo 2 como uno de los valores en los que se fundamenta la propia Unión, así como un derecho fundamental protegido por la misma (artículo 3 del Tratado de la Unión Europea). Asimismo, el artículo 157 apartado cuarto del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea configura específicamente la acción afirmativa como elemento integrante del principio antidiscriminatorio en la Unión Europea cuando establece que 'con objeto de garantizar en la práctica la plena igualdad entre hombres y mujeres en la vida laboral, el principio de igualdad de trato no impedirá a ningún Estado miembro mantener o adoptar medidas que ofrezcan ventajas concretas destinadas a facilitar al sexo menos representado el ejercicio de actividades profesionales o a evitar o compensar desventajas en sus carreras profesionales'. En el mismo sentido, la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, proclamada solemnemente por el Parlamento Europeo, el Consejo y la Comisión el 7 de diciembre de 2000 y que tiene el mismo valor que los Tratados, prohíbe en su artículo 21.1 toda discriminación por razón de sexo; y en su artículo 23 dispone que el principio de igualdad entre mujeres y hombres 'deberá garantizarse en todos los ámbitos,

inclusive en materia de empleo, trabajo y retribución', al tiempo que precisa que no impide el mantenimiento o la adopción de medidas que supongan ventajas concretas en favor del sexo menos representado, con lo que, tal y como hace el artículo 157 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, la Carta refuerza la idea de que la acción positiva no es una excepción al principio de igualdad entre mujeres y hombres sino una manifestación del mismo.

Un reflejo de ello son las distintas directivas que se han aprobado en esta materia, cuyo mejor y más claro exponente es la Directiva 2006/54/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 5 de julio de 2006, relativa a la aplicación del principio de igualdad de oportunidades e igualdad de trato entre hombres y mujeres en asuntos de empleo y ocupación, o la Directiva del Consejo 2004/113/CE, de 13 de diciembre de 2004, por la que se aplica el principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso a bienes y servicios y su suministro. O, más recientemente, la Directiva (UE) 2019/1158, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, relativa a la conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores, que fomenta la conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores.

La normativa de la Unión Europea se encuentra transpuesta en España fundamentalmente a través de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, que constituyó el punto de partida de los principales avances logrados en esta materia en nuestro país, sobre la base, expresada en su Exposición de Motivos de la necesidad de 'una acción normativa dirigida a combatir todas las manifestaciones aún subsistentes de discriminación, directa o indirecta, por razón de sexo y a promover la igualdad real entre mujeres y hombres, con remoción de los obstáculos y estereotipos sociales que impiden alcanzarla'. 'La novedad de esta Ley radica', según prosigue su Exposición de Motivos, 'en la prevención de esas conductas discriminatorias y en la previsión de políticas activas para hacer efectivo el principio de igualdad'.

La citada Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, consagra, entre otros muchos avances, el principio de 'presencia o composición equilibrada' en su disposición adicional primera, entendiendo por tal 'la presencia de mujeres y hombres de forma que, en el conjunto a que se refiera, las personas de cada sexo no superen el sesenta por ciento ni sean menos del cuarenta por ciento'.

Sobre estas premisas y con el objetivo de avanzar en la consecución del ejercicio real y efectivo del principio constitucional de igualdad, de acuerdo con el mandato que dirige a los poderes públicos el artículo 9.2 de la Constitución Española, y de ahondar en el citado principio de presencia o composición equilibrada, hasta el punto de exigir una representación paritaria en determinados ámbitos y órganos, la presente ley orgánica introduce sustanciales modificaciones en nuestro ordenamiento jurídico a fin de ahondar en esa realización efectiva de la igualdad de mujeres y hombres, esencialmente en los ámbitos decisorios de la vida política y económica.

II

La ley orgánica consta de una parte expositiva y una parte dispositiva, di-

vidida en seis capítulos, que contienen once artículos, tres disposiciones adicionales, dos disposiciones transitorias, y cuatro disposiciones finales.

El capítulo I, compuesto por el artículo primero, modifica el artículo cuarenta y cuatro bis de la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, con el fin de que las candidaturas que se presenten para las elecciones de diputados y diputadas al Congreso, municipales, de miembros de los consejos insulares y de los cabildos insulares, diputados y diputadas al Parlamento Europeo y miembros de las Asambleas Legislativas de las Comunidades Autónomas, tengan una composición paritaria de mujeres y hombres, integrándose las listas por personas de uno y otro sexo ordenados de forma alternativa. Este mandato se aplicará asimismo a las candidaturas al Senado cuando se agrupen en listas, añadiéndose que la Junta Electoral no aceptará las candidaturas que no cumplan este precepto, tanto para los candidatos como para los suplentes.

Con esta previsión, se supera la actual exigencia, establecida en su momento por la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, de una composición equilibrada conforme a la cual, en la lista de candidatos, cada sexo debe suponer como mínimo el cuarenta por ciento.

El objetivo perseguido por aquella reforma, enmarcada a su vez dentro del acervo de la Unión Europea sobre igualdad de sexo, y a cuya adecuada transposición se dirigía en buena medida, era el de 'alcanzar esa igualdad real efectiva entre mujeres y hombres', y por ello contenía un mandato a todos los poderes públicos 'de remoción de situaciones de constatable desigualdad fáctica, no corregibles por la sola formulación del principio de igualdad jurídica o formal'.

La conformidad de esta reforma con el artículo 23 de la Constitución Española, fue avalada por la Sentencia del Tribunal Constitucional 12/2008, de 29 de enero, que declaró que esta medida no solo no vulneraba el derecho a la igualdad, sino que además lo hacía efectivo en el ámbito de la representación política.

El tiempo transcurrido desde la citada reforma ha puesto de manifiesto que, pese a haberse corregido sustancialmente el desequilibrio existente entre mujeres y hombres en las diferentes listas electorales, la media de hombres continúa siendo ligeramente superior a la de mujeres. Esta diferencia se incrementa si tenemos en cuenta los cargos electos.

En efecto, en los sucesivos procesos electorales desde entonces, el incremento de la presencia de mujeres en cargos electos se ha mantenido. Así, en las elecciones locales celebradas en 2019, el porcentaje de concejalas ha sido del 46 por ciento. En las elecciones al Parlamento Europeo de 2019, resultaron elegidas 23 diputadas, del total de 54 escaños correspondientes a España. Y, finalmente, en las elecciones a Cortes Generales celebradas el 23 de julio de 2023, el porcentaje de diputadas electas en noviembre fue del 44,3 por ciento, porcentaje similar al de las anteriores elecciones de 2019, que representaron el 44 por ciento, y el porcentaje de senadoras electas fue del 43,3 por ciento, frente al 39,4 por ciento de las anteriores elecciones.

Estas circunstancias, que son extrapolables a la mayor parte de procesos electorales a los que es de aplicación la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, ponen de manifiesto que la actual composición equilibrada en las listas entre mujeres y hombres continúa sin corregir por completo el desequilibrio que entonces se trató de solventar. Por ello, se hace preciso articular un nuevo modelo, en línea con alguna de las propuestas actualmente en tramitación en el seno de la Unión Europea, y con la legislación ya adoptada por varias comunidades autónomas, que contemple una alternancia real entre las personas candidatas de ambos sexos.

A este respecto deben citarse las leyes electorales de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que consagraron el modelo de las llamadas 'listas cremallera', en las que, para garantizar el principio de igualdad en la representación política, las candidaturas que presenten los partidos políticos, federaciones, coaliciones o agrupaciones de electores, alternan mujeres y hombres, ocupando los de un sexo los puestos pares y los del otro los impares.

Este modelo fue igualmente avalado por el Tribunal Constitucional en su Sentencia 40/2011, de 31 de marzo, con análogos argumentos a los ya esgrimidos en la Sentencia 12/2008, de 29 de enero; confirmando que, dado que la medida se orienta también a la consecución de la igualdad real y efectiva de las mujeres y los hombres en el ámbito de la representación política, instaurando 'una fórmula de presencia igualitaria y rigurosamente alternativa de ambos sexos en todas las candidaturas electorales a los comicios autonómicos', 'el precepto en cuestión no incurre en inconstitucionalidad'.

Consecuentemente, se ha considerado necesario introducir estas 'listas cremallera', ya que de este modo no solo se logra un equilibrio pleno en las listas, sino que se garantiza que el mismo tendrá también reflejo, de forma mucho más directa, en la relación de personas electas y en su representación en los órganos políticos representativos, tal y como se prevé en el Plan Estratégico para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres 2022-2025, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros con fecha 8 de marzo de 2022.

III

Pero la mejora de la calidad de esa representación no se agota en los órganos de representación política emanados de las distintas elecciones. En efecto, precisamente en relación con la presencia de las mujeres en los poderes del Estado, el 65.º período de sesiones de la Comisión para la Condición Jurídica y Social de la Mujer (CSW) se dedicó en marzo de 2021 a 'La participación de las mujeres y la adopción de decisiones por ellas de forma plena y efectiva en la vida pública'. En las conclusiones acordadas en esta última sesión se pide a los gobiernos que establezcan objetivos específicos para alcanzar el equilibrio en el ejercicio del poder ejecutivo, legislativo y judicial, en todos los niveles y áreas, así acciones positivas y medidas temporales especiales apropiadas, como cuotas, designaciones o programas de prácticas.

Por ello, la presente ley orgánica se dirige a garantizar esa presencia equi-

librada de mujeres y hombres también en los órganos constitucionales, entendiendo por tales aquellos creados y regulados por la Constitución Española, cuyas relaciones, en el ejercicio de los poderes del Estado configuran la forma de gobierno, y que se encuentran en el vértice de la organización estatal; así como en otros órganos, denominados de relevancia constitucional, por contemplarse en la propia Constitución Española y completar el esquema de relaciones entre las grandes instituciones de Estado.

Como tales órganos esenciales a la propia existencia del Estado, que participan directa o indirectamente en el ejercicio de los poderes estatales, no pueden ser ajenos a la consolidación del principio de presencia equilibrada en todos los ámbitos decisorios de la vida pública; como de hecho no lo son, ya que, en los últimos años, todos ellos muestran ya una tendencia inequívoca hacia esa presencia equilibrada de mujeres y hombres entre sus miembros.

Sin embargo, para ninguno de estos órganos constitucionales existe una previsión legal expresa dirigida a garantizar una composición que asegure la presencia de al menos el cuarenta por ciento del sexo menos representado en los términos expresados por la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo; salvo la previsión introducida por la Ley Orgánica 4/2018, de 28 de diciembre, de reforma de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, que modificaba artículo 567.1 para exigir que en la designación de los veinte vocales del Consejo General del Poder Judicial, se atendiera al principio de presencia paritaria entre mujeres y hombres. No obstante, la aplicación de esta modificación quedaba demorada hasta la constitución del primer Consejo General del Poder Judicial posterior a la entrada en vigor de dicha Ley.

Por ello, y a fin de garantizar legalmente la composición equilibrada de mujeres y hombres en estos órganos constitucionales y de relevancia constitucional, el capítulo II de la ley orgánica introduce las modificaciones oportunas en las leyes orgánicas reguladoras de los mismos; en particular, del Tribunal Constitucional, del Consejo de Estado, el Tribunal de Cuentas, el Consejo Fiscal y el Consejo General del Poder Judicial, ahondando, en este último caso, en la previsión ya introducida a tal efecto mediante la citada Ley 4/2018, de 28 de diciembre. Dichas modificaciones resultarán de aplicación a las designaciones que se produzcan tras la entrada en vigor de la presente ley orgánica.

IV

Mención especial merece, entre los órganos constitucionales, el Gobierno. Y es que España ha avanzado decididamente en este ámbito y en la propia presencia de mujeres en el Consejo de Ministros, como órgano colegiado del Gobierno. Sin embargo, en nuestro ordenamiento tampoco se había adoptado aún ninguna disposición sobre esta presencia de mujeres en el Gobierno, ni en la propia Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, ni en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo.

No obstante, cabe recordar que esta última establece en su artículo 52 que ‘El Gobierno atenderá al principio de presencia equilibrada de mujeres y hombres en el nombramiento de las personas titulares de los órganos directivos de la Administración General del Estado y de los organismos públicos vinculados o dependientes de

ella, considerados en su conjunto, cuya designación le corresponda'; mandato que contrasta con el hecho de que no exista previsión normativa que imponga al Gobierno atender a tal principio en su propia composición.

Por ello, a fin de incidir también, aunque de forma indirecta, en el ámbito de la representación política y profundizar en esa deseable 'identidad entre gobernantes y gobernados' que ha puesto de relevancia nuestro Tribunal Constitucional y en línea con las conclusiones acordadas en la última sesión de la Comisión para la Condición Jurídica y Social de la Mujer (CSW) antes citada, y con la también citada Estrategia de Igualdad de Género 2018-2023 del Consejo de Europa, y de lograr así la participación equilibrada de las mujeres y hombres en la toma de decisiones políticas y públicas, se procede a modificar la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, para garantizar la composición equilibrada de mujeres y hombres en el Gobierno.

A tal efecto, y habida cuenta de que, como subraya el artículo 12.1 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, el nombramiento y cese del Presidente del Gobierno se producirá en los términos previstos en la Constitución Española, se introduce un nuevo apartado 2, bis en el citado artículo 12, a fin de garantizar el principio de presencia equilibrada en el nombramiento del resto de integrantes del Gobierno, de forma que cada uno de los sexos suponga como mínimo el cuarenta por ciento del conjunto de titulares de Vicepresidencia y Ministerios.

Y ello en línea con el aval que nuestro Tribunal Constitucional ha prestado ya a medidas similares adoptadas en el ámbito de la representación política, así como a las exigencias que para otros ámbitos de la vida pública contiene la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, y en una apuesta decidida por que nuestro país siga siendo pionero en la profundización del ejercicio real y efectivo de la igualdad, en particular de la igualdad de género, también en los ámbitos políticos decisorios.

V

En el ámbito de la Administración General del Estado, por su parte, el artículo 52 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, exige cumplir, con el principio de presencia equilibrada de mujeres y hombres en el nombramiento de los órganos directivos en su conjunto.

La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, si bien definió los órganos superiores y directivos de la Administración General del Estado en su artículo 55, así como la tipología de las entidades del sector público institucional estatal en su artículo 84, no recogió esta exigencia en su articulado ni la extendió a los órganos superiores.

Pese a la evolución positiva en la presencia de las mujeres en estos ámbitos, y representando las mujeres más del cincuenta y siete por ciento del total del personal público, siguen existiendo barreras que aún limitan la presencia equilibrada en el nombramiento de los órganos superiores y directivos.

Por ello, se torna imprescindible también, en línea con los principios y objetivos antes descritos, abordar la modificación de la Ley 40/2015, de 1 de octubre,

tanto en sus principios básicos de funcionamiento como en su articulado, para garantizar que la presencia equilibrada de mujeres y hombres en todo el sector público sea real y efectiva, también en sus órganos decisorios.

A tal fin, se modifica la citada Ley 40/2015, de 1 de octubre, al objeto de garantizar el principio de presencia equilibrada de mujeres y hombres en los nombramientos y designaciones de las personas titulares de los órganos superiores y directivos y en el personal de alta dirección de las entidades del sector público institucional estatal, incluyendo expresamente el nombramiento de las personas titulares de las Secretarías de Estado, así como a las personas que ocupen puestos de máxima responsabilidad, tengan contratos de alta dirección o formen parte de los órganos colegiados de gobierno del sector público estatal. Además, se concreta el ámbito en el que deberá cumplirse el principio: por departamento ministerial y por entidad del sector público.

Así, se refuerza la presencia equilibrada en los órganos de decisión de la Administración General del Estado y su sector público, de tal forma que las políticas públicas de cualquier ámbito se ideen, formulen e implementen en ámbitos que respeten dicho principio y tengan en cuenta la perspectiva de género para asegurar con ello una acción pública más eficaz y eficiente, que garantice la igualdad de mujeres y hombres.

Con todo ello, las Administraciones Públicas, como empleadoras y responsables de las políticas públicas, al garantizar el principio de igualdad efectiva entre mujeres y hombres, se convierten en modelo y ejemplo del resto de organizaciones, públicas y privadas, así como de la sociedad en su conjunto.

VI

Por otra parte, el capítulo V, compuesto por los artículos noveno y décimo, viene a trasponer la Directiva (UE) 2022/2381, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de noviembre de 2022, relativa a un mejor equilibrio de género entre los administradores de las sociedades cotizadas y a medidas conexas, mediante la modificación, en el primero de ellos, del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 2 de julio; procediendo el segundo a la modificación de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión.

Como ya se ha indicado, desde la aprobación de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, se han producido avances reseñables en el marco de la igualdad entre mujeres y hombres en distintos ámbitos de la sociedad. En particular, en el ámbito decisorio empresarial, esta ley orgánica ya establecía, en su artículo 75, una recomendación para que las empresas procuren 'incluir en su Consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres en un plazo de ocho años a partir de la entrada en vigor de esta Ley'. Del mismo modo, el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, establece una recomendación para que las consejeras representen al menos un cuarenta por ciento del total de miembros no más tarde de 2022.

No obstante, a pesar de los avances, los objetivos de igualdad material en cuestión de género están lejos de alcanzarse, también en los órganos de gobierno de las empresas europeas. A pesar de que alrededor del sesenta por ciento de los nuevos titulados universitarios en la Unión Europea son mujeres, estas se encuentran todavía muy infrarrepresentadas en la toma de decisiones a alto nivel en el ámbito empresarial. Por ello, se adoptó la mencionada Directiva (UE) 2022/2381, la cual establece medidas eficaces dirigidas a acelerar el progreso hacia la igualdad de las mujeres en toda la Unión Europea, al tiempo que concede a las sociedades cotizadas un plazo suficiente para adoptar las disposiciones necesarias a tal efecto.

El objetivo principal es velar por que las entidades cotizadas alcancen unos umbrales mínimos de presencia del sexo menos representado en sus consejos de administración. Para asegurar cumplimiento se impone a las empresas cotizadas que no alcancen dichos umbrales una modificación de los procesos de selección de sus consejeros, al tiempo que se exigen obligaciones de información para las propias entidades sobre sus resultados en la presencia de mujeres y hombres en sus consejos de administración.

Dada la importancia de alcanzar los umbrales que marca la Directiva (UE) 2022/2381, con la mayor celeridad posible, se debe abordar su trasposición a la mayor brevedad. A tal fin, mediante la presente ley orgánica se traspone también dicha directiva, al tiempo que se avanza en materia de información y se extienden las medidas para avanzar en igualdad de género para incluir las sociedades no cotizadas, los colegios profesionales y los premios públicos.

En primer lugar, se lleva a cabo la trasposición de la directiva, mediante la modificación del título XIV de la Ley de Sociedades de Capital, en lo relativo a los consejos de administración y la información societaria, dado que el ámbito de aplicación de la directiva se limita a las entidades cotizadas.

Concretamente, se modifica el artículo 529 bis para exigir que las sociedades cotizadas aseguren que el consejo de administración tenga una composición que garantice la presencia, como mínimo, de un cuarenta por ciento de miembros del consejo del sexo menos representado.

Asimismo, en caso de que la sociedad cotizada no alcance los objetivos establecidos en el artículo 529 bis, deberá ajustar los procesos de selección de las personas candidatas a miembro del consejo de administración, para garantizar la consecución de los mismos.

Para asegurar un adecuado seguimiento del cumplimiento de estas obligaciones, se prevé también la necesidad de integrar en el informe de sostenibilidad un informe anual sobre la representación del sexo menos representado en el consejo de administración.

Al mismo tiempo, y si bien el papel de los consejos de administración de las entidades es decisivo, no se debe olvidar el papel central que pueden jugar los puestos de alta dirección que no tienen el carácter de miembros del consejo de administración.

Por ello, se establece también un principio de presencia equilibrada en dichos puestos de alta dirección para las sociedades cotizadas, con el objetivo de alcanzar también el cuarenta por ciento del sexo menos representado que se configura como una obligación de cumplir o explicar.

No se pueden imponer una serie de obligaciones como las que se imponen a las sociedades cotizadas sin que se establezcan unas sanciones adecuadas y proporcionales en caso de incumplimiento. Por tanto, mediante la modificación del artículo 292 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, se impondrán sanciones en el marco de dicha ley a aquellas entidades cotizadas que vulneren las obligaciones en materia de igualdad de género en los consejos de administración.

En segundo lugar, la necesidad de avanzar en igualdad de género en los órganos rectores y de dirección de las empresas no se limita a las sociedades cotizadas. Por ello esta ley orgánica no reduce ni limita su ámbito a la mera transposición, ni al mero cumplimiento de los objetivos de la Directiva, dado que su objeto es mucho más ambicioso; ampliándolo también a las entidades de interés público, dada su 'importancia pública significativa por la naturaleza de su actividad, por su tamaño o por su número de empleados' en los términos utilizados por la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas. Con ello, se ahonda en la efectiva realización del mandato ya contenido en el citado artículo 75 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo.

En definitiva, para alcanzar a un mayor número de empresas y seguir avanzando en la consecución de los objetivos de igualdad de género en la economía española, se extienden a estas entidades de interés público los mínimos porcentuales de presencia del sexo menos representado en esta materia, incluyendo la obligación de que las sociedades de capital que no sean cotizadas pero que a efectos de la legislación de auditoría de cuentas sean consideradas entidades de interés público, deban cumplir también el principio de presencia equilibrada en los consejos de administración, a partir del ejercicio siguiente al que concurran ciertos requisitos: que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio sea superior a 250 y que en el importe neto de la cifra anual de negocios supere los 50 millones de euros o el total de las partidas de activo sea superior a 43 millones de euros.

Y, al igual que en el caso de las sociedades cotizadas, las obligaciones se extienden a los puestos de alta dirección de las mismas.

En todo caso, dados los diferentes puntos de partida entre las sociedades cotizadas y las entidades no cotizadas que tengan la consideración de grandes empresas, se establece una entrada en vigor diferida para las obligaciones de alta dirección en las entidades no cotizadas.

Finalmente, el capítulo VI, compuesto por el artículo undécimo, modifica la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, dando nueva redacción a sus artículos 11 y 15. Y ello por cuanto es necesario aumentar la presencia de mujeres en los órganos de decisión de este tipo de entidades con impacto en la actividad económica general. Los Colegios Profesionales tienen atribuidas funciones de ordenación del ejercicio de las profesiones, de representación institucional y de defensa de los intereses profesionales de los colegiados y de los consumidores y usuarios de los

servicios de los colegiados. Teniendo en cuenta la relevancia de sus funciones en la actividad de los profesionales y, por tanto, en la actividad económica general, se considera oportuno incorporar previsiones en materia de igualdad de género a las Juntas de Gobierno, Comités de Dirección u órganos asimilados de los Consejos Generales y Colegios Profesionales, modificándose a tal efecto la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales.

En todos estos casos, se incluye además la obligación de incorporar en las memorias anuales o informes de gobierno, la explicación de los motivos y medidas correctoras adoptadas si no se alcanza el porcentaje mínimo del cuarenta por ciento del sexo menos representado.

VII

La ley orgánica incluye una disposición adicional primera, que, en coherencia con los principios inspiradores y los objetivos de la misma, establece la obligación de contemplar el principio de presencia equilibrada de mujeres y hombres en la composición de los tribunales, jurados u órganos colegiados que se constituyan para otorgar premios o condecoraciones financiados o concedidos por la Administración General del Estado o entidades integrantes del sector público institucional estatal, o en los que el tribunal, jurado u órgano colegiado sea presidido por representante de aquellas.

Se trata de premios en los que concurren elementos que les confieren una naturaleza o proyección públicas, ya sea por su concesión o financiación, porque el tribunal, jurado u órgano colegiado es presidido por un cargo público o por una conjunción de ambas características, lo que determina la necesidad de garantizar el principio de presencia equilibrada en los términos definidos por esta ley orgánica en su configuración.

Mediante la disposición adicional segunda se establece el régimen aplicable a los nombramientos de los cargos a que se refieren los artículos 13 y 102.1 de la Ley 39/2007, de 19 de noviembre, de la carrera militar.

La disposición adicional tercera determina los órganos competentes para la promoción, el análisis, el seguimiento y el apoyo del equilibrio de género en los consejos de administración; dando así cumplimiento al mandato contenido en el artículo 10 de la Directiva (UE) 2022/2381, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de noviembre de 2022.

Mediante las disposiciones transitorias se regula la aplicación temporal de las medidas previstas en la ley, optando por recoger en la disposición transitoria segunda la regulación aplicable a los órganos constitucionales o de relevancia constitucional.

Por último, la disposición final primera dispone el carácter de ley orgánica de la norma, excluyendo de dicha naturaleza y, por tanto, declarando el rango ordinario, de los artículos segundo a sexto, de las disposiciones adicionales primera, segunda y tercera, de los apartados 2 a 6 de la disposición transitoria primera y del

apartado 3 de la disposición transitoria segunda.

Mediante la disposición final segunda se determinan los títulos competenciales que habilitan al Estado a establecer regulación sobre las materias incluidas en esta norma.

La disposición final tercera señala la incorporación mediante esta ley orgánica al derecho español de la Directiva (UE) 2022/2381, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de noviembre de 2022, relativa a un mejor equilibrio de género entre los administradores de las sociedades cotizadas y a medidas conexas.

Y finalmente, la disposición final cuarta establece que la entrada en vigor de esta ley orgánica se producirá a los veinte días de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

VIII

Esta ley orgánica responde a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

Por lo que se refiere a los principios de necesidad y eficacia, es el instrumento óptimo para poder garantizar la representación paritaria y la participación equilibrada en órganos de gobierno y de decisión, tanto en el sector público como en el privado, y lograr una aplicación efectiva del principio de igualdad, adaptando nuestro ordenamiento jurídico mediante la modificación de diversas normas del mismo rango. Asimismo, es adecuado para llevar a cabo la transposición de la Directiva (UE) 2022/2381, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de noviembre de 2022, relativa a un mejor equilibrio de género entre los administradores de las sociedades cotizadas y a medidas conexas, dando así cumplimiento a las obligaciones del Reino de España en relación con la incorporación de normas de derecho europeo a nuestro ordenamiento jurídico. Además, es el instrumento necesario para implementar políticas públicas que garanticen la igualdad de género en los consejos de administración y puestos de alta dirección de las empresas grandes.

En cuanto al principio de proporcionalidad, las modificaciones introducidas en la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, en la Ley Orgánica 2/1979, de 3 de octubre, en la Ley Orgánica 3/1980, de 22 de abril, en la Ley 50/1981, de 30 de diciembre, en la Ley Orgánica 2/1982, de 1 de mayo, en la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, en Ley 40/2015, de 1 de octubre, la Ley 2/1974, de 13 de febrero, y en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, resultan además proporcionadas de conformidad con la doctrina sentada por el Tribunal Constitucional en sus sentencias 12/2008, de 29 de enero, y 40/2011, de 28 de abril, a las que se acomoda, en los términos ya expuestos. Por su parte, la transposición de la citada Directiva (UE) 2022/2381, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de noviembre de 2022, mantiene un equilibrio necesario entre la necesidad de avanzar en materia de igualdad de género en los consejos de administración y la libre capacidad de decisión de las empresas.

El principio de seguridad jurídica queda reforzado en todas las modificaciones operadas, al aclarar el porcentaje de personas del sexo menos representado

que se exigirán, tanto en las listas electorales, con la formulación de una alternancia estricta de personas de ambos sexos en ellas, como en la designación de las personas titulares de las Vicepresidencias, de los Ministerios y de otros órganos superiores y directivos en la Administración General del Estado y personal de alta dirección del sector público institucional estatal y en la composición de diversos órganos constitucionales y de relevancia constitucional. Igualmente queda claramente fijado el porcentaje exigido en los consejos de administración y en los puestos de alta dirección, previendo además la Ley, en este caso, las posibles consecuencias y sanciones que se pudieran derivar de su incumplimiento.

En aplicación del principio de transparencia, los documentos principales que forman el expediente de tramitación de la norma se encuentran a disposición de la ciudadanía en el Portal de la Transparencia de la Administración General del Estado.

Por último, en relación con el principio de eficiencia, esta ley orgánica no impone carga administrativa alguna adicional que no sea estrictamente necesaria para dar cumplimiento a las obligaciones derivadas de la Directiva (UE) 2022/2381, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de noviembre de 2022 relativa a un mejor equilibrio de género entre los administradores de las sociedades cotizadas y a medidas conexas, y aquellas otras que se consideran imprescindibles para garantizar los objetivos perseguidos con la presente ley.

Asimismo, esta ley utiliza un lenguaje inclusivo de acuerdo con el artículo 14.11 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, respetando también la técnica normativa que desaconseja modificar solo disposiciones puntuales de una norma más amplia por razones de coherencia interna. Ello no obsta a que en su momento se emprenda una completa revisión del lenguaje inclusivo en el conjunto de las normas ahora modificadas.

Durante la tramitación de la norma se ha consultado a las Comunidades Autónomas, Cabildos y Consejos Insulares, así como a los Consejos Generales de los Colegios Profesionales. Ha sido solicitado informe a todos los Departamentos Ministeriales y la norma ha sido dictaminada por el Consejo Económico y Social, por la Comisión Nacional de los Mercados de Valores, por la Agencia Española de Protección de Datos, por el Tribunal de Cuentas y por el Consejo General del Poder Judicial. Igualmente, se ha sometido a dictamen del Consejo de Estado.

REFERENCIA DEL CONSEJO DE MINISTROS. 22.11.2023

Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes

ACUERDO por el que se aprueba la declaración institucional con motivo del Día Internacional de la eliminación de la violencia contra las mujeres.

La Asamblea General de las Naciones Unidas declaró en 1999 el 25 de noviembre como el Día Internacional de la eliminación de la violencia contra las mujeres, con el objetivo de sensibilizar a toda la sociedad respecto de la violencia que sufren las mujeres y de fomentar la toma de conciencia sobre la gravedad de esta violencia en todo el mundo invitando a los gobiernos, organizaciones internacionales

y organizaciones no gubernamentales, especialmente al movimiento feminista, a sumarse a esta tarea de concienciación y sensibilización.

El Consejo de Ministros ha acordado aprobar la siguiente declaración institucional:

"Con motivo de la conmemoración del Día Internacional de la eliminación de todas las formas de violencia contra las mujeres, el Gobierno de España manifiesta su más absoluto rechazo a todas las formas de violencia machista, una violencia estructural que es la expresión más cruel de la discriminación, la situación de desigualdad y las relaciones de poder de los hombres sobre las mujeres, y reitera su firme determinación en la consecución de una sociedad más igualitaria, libre de violencia contra las mujeres.

La violencia contra las mujeres vulnera el derecho fundamental a la vida, a la libertad, a la integridad física y moral, a la igualdad y a la dignidad de las mujeres, y los derechos de la infancia. Impacta en el derecho a decidir libremente sobre el desarrollo de la propia vida, de la propia sexualidad, de manera segura, sin sufrir injerencias por parte de terceros y libre de coacción, discriminación y violencia.

Este compromiso se ha traducido en la adopción y el desarrollo de un conjunto de normas y políticas públicas cuyo objetivo es la prevención, la respuesta integral y la reparación frente a todas las manifestaciones de la violencia machista, poniendo siempre a las víctimas en el centro, para garantizar su seguridad, su protección, sus derechos, su bienestar, y sus necesidades.

Sin duda, el primer hito en ese desarrollo normativo fue la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de medidas de protección integral contra la violencia de género, que ofreció por primera vez una respuesta integral a la violencia machista.

El año 2023 ha marcado un punto de inflexión en la puesta en marcha de políticas públicas contra la violencia machista, con el desarrollo de distintos mecanismos contemplados en la Ley Orgánica 10/2022, de 6 septiembre, de garantía integral de la libertad sexual. Una ley que nos permite avanzar como país hacia una cultura sexual basada en el consentimiento y no en la violencia. La ley tiene por finalidad adoptar y poner en práctica políticas efectivas, globales y coordinadas entre las distintas Administraciones competentes, para garantizar la prevención y detección precoz de las violencias sexuales, la atención integral a todas las mujeres víctimas y asegurar su reparación. Con ella se contribuye al cumplimiento del Pacto de Estado contra la Violencia de Género, suscrito en 2017, y se cierra la brecha existente en la protección integral frente a todas las formas de violencia contra las mujeres, especialmente la violencia sexual, incluidas en el Convenio del Consejo de Europa sobre prevención y lucha contra la violencia contra las mujeres y la violencia doméstica, más conocido como Convenio de Estambul, ratificado por España en 2014. Así mismo, con esta ley se da cumplimiento a las recomendaciones formuladas en el primer informe de evaluación de la aplicación por parte de España del Convenio de Estambul, realizado por el Grupo de Expertos en la Lucha contra la Violencia contra la Mujer y la Violencia Doméstica (GREVIO), del Consejo de Europa, de 25 de noviembre de 2020. Constituye, junto con la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de medidas

de protección integral contra la violencia de género, también reformada en 2022 tras casi 20 años de vigencia, el edificio legislativo que cobija a las supervivientes de todas las formas de violencia machista, y a sus hijos e hijas.

Otro hito importante desde el 25 de noviembre de 2022 ha sido la consolidación de los comités de crisis, constituidos a raíz del Acuerdo de la Conferencia Sectorial de Igualdad de 22 de julio de 2022, con la finalidad de analizar la respuesta interinstitucional ante los casos de feminicidios. El Ministerio de Igualdad ha convocado hasta la fecha seis comités de crisis en los que, junto con las Comunidades Autónomas y los Ministerios competentes, se han realizado análisis pormenorizados de los casos y propuestas de mejora que encarnan la asunción del deber de diligencia debida del Estado. En un Estado Social y Democrático de Derecho como el que configura nuestra Constitución cada uno de los derechos de las mujeres se corresponde con una obligación de las instituciones de garantizarlos y hacerlos efectivos.

Así mismo, el 22 de noviembre de 2022 se aprobó la Estrategia Estatal contra las violencias machistas 2022-2025, que constituye el principal instrumento de planificación de las políticas públicas en materia de violencia contra las mujeres para los próximos años. La Estrategia, diseñada a través de un proceso participativo para analizar las propuestas y demandas de la sociedad civil, servirá para avanzar en la consecución de una sociedad libre de violencias machistas.

Uno de los hitos más recientes e importantes de 2023 ha sido la presentación del Informe de Evolución del Pacto de Estado contra la Violencia de Género 2018-2022. El informe, elaborado por el Ministerio de Igualdad con la colaboración de los demás Ministerios, ha hecho balance de las medidas impulsadas y cumplidas por la Administración General del Estado a lo largo de los primeros cinco años de vigencia del Pacto. Los resultados muestran que del total de medidas de las que la Administración General del Estado es responsable o está implicada en su impulso o desarrollo, el 96,8% están cumplidas o en proceso y el 3,2% están pendientes de ejecución a los cinco años de este crucial Pacto de Estado que representa el compromiso de implantar una verdadera política de Estado transversal y estable contra las violencias machistas.

Por otro lado, en el ámbito del empleo, destaca la inclusión de las mujeres víctimas de violencia de género y las personas víctimas de trata de seres humanos como colectivo preferente de atención para los servicios públicos de empleo, de acuerdo con lo establecido en la reciente Ley 3/2023, de 28 de febrero, de Empleo. Igualmente, es destacable el programa de formación con compromiso de contratación e inserción laboral para mujeres víctimas de violencia de género o de trata y explotación sexual que se está desarrollando en el marco de la segunda inversión del Componente 23 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Para la erradicación de la violencia contra las mujeres es necesario promover cambios profundos a nivel sociocultural para detectar y eliminar toda práctica que perpetúe la opresión de las mujeres o refuerce los roles y estereotipos patriarcales que obstaculizan el ejercicio efectivo de derechos y libertades en condiciones de igualdad. Este debe ser un objetivo básico e ineludible de las políticas públicas para cualquier gobierno que esté comprometido con la protección de los derechos huma-

nos. Es una tarea en la que debemos caminar con todas las instituciones, con las organizaciones de la sociedad civil, con el movimiento feminista, y en definitiva, con el conjunto de la sociedad. En especial debemos agradecer y reconocer los esfuerzos de millones de mujeres que, desde hace décadas, desde las asambleas y entidades feministas, desde la academia y desde las instituciones, han contribuido a que nuestro país sea hoy, pese a todos los retos que aún tenemos pendientes, una referencia internacional en la lucha contra las violencias machistas y a que cada vez haya más garantías para el ejercicio de los derechos de todas las mujeres.

El compromiso del gobierno de España en la lucha contra las violencias machistas se extiende a la acción exterior en el marco de la política exterior feminista. España se sitúa en primera línea de la acción internacional para eliminar todas las formas de violencia contra las mujeres y las niñas y colabora con los países socios en el desarrollo de sistemas que ayuden a prevenir estos delitos, proteger a las víctimas y perseguir a los perpetradores. Durante este segundo semestre de 2023 no solo presidimos el Consejo de la Unión Europea, sino también la Iniciativa Iberoamericana para Prevenir y Eliminar la Violencia contra las Mujeres, aprobada en la Cumbre Iberoamericana de Jefes de Estado y de Gobierno celebrada en Andorra de 2021. Por último, cabe recordar que la lucha contra todas las formas de violencia contra las mujeres y las niñas ha sido una prioridad de la Cooperación Española desde hace décadas, siendo nuestro país un referente en cuanto a apoyo a políticas e instituciones que luchan para erradicarla, tanto a fondos multilaterales (ONU Mujeres, Fondo de Población de las Naciones Unidas), como a iniciativas de las ONGD y de financiación bilateral de desarrollo y de acción humanitaria desde las convocatorias de AECID. La aprobación de la nueva Ley 1/2023, de 20 de febrero, de Cooperación para el Desarrollo Sostenible y la Solidaridad Global nos compromete a consolidar la integración del enfoque de género en el desarrollo de todos los instrumentos de gestión, reforzando capacidades, y fortaleciendo nuestro compromiso por la lucha contra todas las formas de violencia contra las mujeres y de discriminación.

La lucha contra las violencias machistas forma parte del corazón de nuestra democracia, y es desde este compromiso con los derechos humanos y las libertades fundamentales desde el que Gobierno quiere enviar de nuevo un mensaje de reconocimiento y homenaje a todas las mujeres, niñas y niños víctimas de la violencia machista, a quienes ya no están, a sus familias, y a todas las supervivientes".

PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES. 28.11.2023

ACUERDO por el que se aprueba la declaración institucional por el Día Internacional y Europeo de las Personas con Discapacidad, para adecuar el artículo 49 de la Constitución Española a la terminología y al marco de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.

Con motivo de la conmemoración del Día Internacional de las Personas con Discapacidad, instituido en 1992 por la Asamblea General de las Naciones Unidas mediante la resolución 47/3, el Consejo de Ministros ha acordado aprobar la siguiente declaración institucional:

"En el Día Internacional de las Personas con Discapacidad, el Gobierno de

España expresa su firme compromiso con los derechos y libertades de las personas con discapacidad, conforme a lo estipulado en la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad de 2006.

En este sentido, España ha realizado importantes avances para acomodar su legislación y políticas públicas no solo a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y a las observaciones del Comité de Naciones Unidas sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, sino también a lo estipulado en el Convenio del Consejo de Europa sobre prevención y lucha contra la violencia contra las mujeres y la violencia doméstica del año 2011 (Convenio de Estambul) y Convención de Naciones Unidas para la Eliminación de la Discriminación contra las Mujeres CEDAW: extendiendo el derecho al voto a todas las personas con discapacidad sin excepciones, aboliendo y penalizando como violencia contra las mujeres las esterilizaciones forzosas a mujeres y niñas con discapacidad, reformando la legislación civil y procesal para garantizar el ejercicio de la capacidad jurídica de las personas con discapacidad o aprobando una nueva Estrategia Española sobre Discapacidad 2022-2030, que marca una hoja de ruta certera para asegurar los derechos y libertades de las personas con discapacidad y de sus familias, así como impulsar las políticas activas de empleo que han sido renovadas en la nueva Ley 3/2023, de 28 de febrero, de Empleo, configurando como colectivo de atención prioritaria a las personas con discapacidad y elaborando el Libro Blanco de Empleo y Discapacidad cuyas propuestas pueden orientar futuros cambios en el marco legislativo y de política pública del Empleo y Derecho al Trabajo de las Personas con Discapacidad en España. Fiel reflejo de este compromiso por los derechos y libertades de las personas con discapacidad es que España cuenta con un embajador en Misión Especial para la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.

En nuestro país, la convivencia se rige por la Constitución Española, como norma suprema de nuestro ordenamiento jurídico, y por ello resulta necesario culminar la reforma de su artículo 49 , como manifestó el presidente del Gobierno en su discurso de investidura ante las Cortes Generales, a fin de ofrecer una redacción acorde al nuevo paradigma de la discapacidad y en respuesta a una demanda legítima y pertinente de las organizaciones de la sociedad civil de las personas con discapacidad y sus familias.

En este sentido, el Consejo de Ministros expresa su compromiso con la inclusión y la plena ciudadanía de las personas con discapacidad y manifiesta su voluntad de modificar el artículo 49 de la Constitución Española para:

☐ Actualizar la terminología que emplea el artículo para referirse al colectivo de las personas con discapacidad, utilizando un lenguaje acorde a los propios valores de la Constitución, la Convención Internacional, y la dignidad inherente a este colectivo.

☐ Reconocer que las personas con discapacidad son titulares de derechos y deberes en condiciones de libertad e igualdad, sin que pueda producirse discriminación.

☐ Recoger la obligación de los poderes públicos de promover su libertad

e igualdad real y efectivas, así como y de realizar las políticas necesarias para garantizar su plena autonomía personal e inclusión social, en especial mediante políticas destinadas a fomentar el empleo de las personas con especiales dificultades para el acceso y mantenimiento del empleo y para el desarrollo de su empleabilidad, respetando su libertad de elección y preferencias y con la participación de las organizaciones representativas de personas con discapacidad.

☐ Incorporar una mención a las mujeres y niñas con discapacidad, para acelerar su igualdad y combatir su discriminación interseccional.

A este respecto, y en aras de poder materializar esta reforma del artículo 49, se insta a las Cortes Generales y a todos los grupos parlamentarios respaldar dicha reforma a los efectos de hacer efectivos los cambios necesarios en este artículo para que la Carta Magna deje constancia de la nueva visión de la discapacidad bajo la perspectiva de los derechos humanos".

PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES. 5.12.2023

PROYECTO de Ley Orgánica de representación paritaria y presencia equilibrada de mujeres y hombres.

El Consejo de Ministros ha aprobado el proyecto de Ley Orgánica de representación paritaria y presencia equilibrada de mujeres y hombres, una ley que manifiesta el firme compromiso del Gobierno de España con la igualdad real de oportunidades. Se trata de una iniciativa que avanza en el camino trazado por la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, que ya incorporaba el principio de representación equilibrada.

La nueva norma va más allá y busca garantizar la representación efectiva de las mujeres en los ámbitos decisorios de la vida política y económica, de forma que se avance en la consecución del ejercicio real y efectivo del principio constitucional de igualdad. Para ello, introduce modificaciones sustanciales en distintas normas del ordenamiento jurídico español. Se trata de romper los techos de cristal y de avanzar de forma real en la igualdad entre hombres y mujeres, y cumplir con el mandato constitucional y los mandatos europeos.

El proyecto de ley traspone la Directiva (UE) 2022/2381 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de noviembre de 2022, relativa a un mejor equilibrio de género entre los administradores de las sociedades cotizadas y medidas conexas. De esta forma, España asume una posición de liderazgo a la hora de incorporar a su ordenamiento las normas y recomendaciones internacionales relativas a la igualdad de género. De esta forma, el proyecto de ley incorpora el principio de representación equilibrada al ámbito empresarial.

Actualmente, la presencia de mujeres en los consejos de administración de las sociedades cotizadas en España se sitúa en el 29,3% (357 consejeras de un total de 1.220), y se limita al 19,6% en el caso de la alta dirección (excluidas altas directivas consejeras). Con la nueva norma, los consejos de administración de las sociedades cotizadas y de las entidades de interés público que tengan más de 250

trabajadores, o una cifra de negocios de más de 50 millones de euros, o un activo superior a 43 millones, deberán tener una composición acorde con el principio de paridad: el número de mujeres no podrá ser inferior al 40% del total de los miembros del consejo. Para lograrlo, deberán adaptarse los procesos de selección para asegurar el cumplimiento de esta disposición, debiendo, en caso de empate entre varios candidatos, elegir al del sexo menos representado en el consejo. En el caso de las sociedades cotizadas, se establece como infracción grave el incumplimiento de estas previsiones.

En el ámbito político, la nueva norma busca garantizar la representación efectiva de las mujeres. Para ello, modifica la legislación electoral con el fin de establecer la obligatoriedad de las conocidas como listas cremallera. Es decir, establece que las candidaturas estén integradas por personas de uno y otro sexo ordenadas de forma alternativa, en las elecciones de miembros del Congreso, Senado, Parlamento Europeo, asambleas autonómicas, municipios, consejos insulares y cabildos insulares. También traslada al máximo órgano ejecutivo del Estado, el Consejo de Ministros, el principio de representación equilibrada, consistente en que ningún sexo debe tener una presencia inferior al 40% de los puestos en dicho órgano. Este principio se aplicará a la hora de nombrar a las personas titulares de las vicepresidencias y de los ministerios.

En el ámbito de la Administración General del Estado, los órganos superiores y directivos, como por ejemplo las secretarías de Estado, las subsecretarías y las direcciones generales de cada ministerio, deberán incorporar también este principio en los próximos cinco años. La obligación se extenderá a todas las entidades del sector público estatal.

El principio de representación equilibrada deberá cumplirse también en las juntas de gobierno de los colegios profesionales, que además deberán incluir en su memoria anual el número de miembros desglosados por sexo y, en caso de no alcanzar el porcentaje establecido, aclarar los motivos y las medidas adoptadas para alcanzarlo. También se deberá cumplir con el principio de representación equilibrada en los tribunales, jurados y órganos colegiados constituidos para otorgar premios o condecoraciones de la Administración General del Estado o entidades integrantes del sector público institucional estatal o cuando sean presididos por representantes de aquellas.

Con esta iniciativa, España avanza en el cumplimiento de la Agenda 2030, en concreto en el objetivo número 5, destinado a la garantía real de la igualdad entre hombres y mujeres.

PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES. 12.12.2023

ACUERDO por el que se aprueban los criterios de distribución, para el año 2024, de los recursos obtenidos por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, afectados a los fines establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES. 19.12.2023

REFORMAS EN EL ÁMBITO DE SERVICIO PÚBLICO DE JUSTICIA, FUNCIÓN

PÚBLICA, RÉGIMEN LOCAL Y MECENAZGO

El Consejo de Ministros ha aprobado el Real Decreto-ley por el que se adoptan medidas urgentes para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) en materia de servicio público de justicia, función pública, régimen local y mecenazgo. Una norma con la que se cumple en plazo y forma con varios compromisos recogidos en el Plan de Recuperación pactado con la Comisión Europea. Esto permitirá al Gobierno solicitar con todas las garantías el cuarto desembolso correspondiente a los fondos europeos asignados a España, por un importe de 10.000 millones de euros.

Transformación digital y procesal del servicio público de Justicia

El real decreto-ley incluye una batería de medidas para la transformación digital y procesal de la Administración de Justicia, que se traducirá en una mejora del servicio público a la ciudadanía.

Mejora del servicio público de Justicia:

Las iniciativas aprobadas estaban incluidas en dos normas tramitadas durante la anterior legislatura: el Proyecto de Ley de medidas de eficiencia digital y el Proyecto de ley de medidas de eficiencia procesal, y fueron concebidas para dotar a la Administración de Justicia de herramientas con las que prestar un servicio mucho más eficiente y acorde a las necesidades actuales de ciudadanos y empresas.

Las medidas se articulan en dos grandes bloques: el primero de ellos tiene como objetivo adaptar la realidad judicial española al marco tecnológico y digital actual; y el segundo bloque está orientado a la eficiencia procesal, con el objetivo de garantizar procedimientos más ágiles y de hacer frente al incremento de la litigiosidad.

Adaptación al marco tecnológico y digital:

Dentro del primer bloque de medidas, cabe destacar el reconocimiento del derecho de la ciudadanía y de los profesionales a relacionarse con la Administración de Justicia por medios electrónicos. Esto se traduce en aplicaciones muy concretas, como la generalización de la celebración de vistas y actos procesales por vía telemática o la creación de la Carpeta Justicia, que permitirá a cualquier persona consultar los expedientes en los que es parte o interesada, así como pedir cita previa para ser atendida.

También se impulsa el Expediente Judicial Electrónico, que incluye todos los documentos, trámites, actuaciones electrónicas y grabaciones audiovisuales que forman parte de cada procedimiento judicial.

Además, se fortalece la interoperabilidad, mediante el intercambio de expedientes electrónicos tanto entre órganos judiciales o fiscales como entre la Administración de Justicia y el resto de Administraciones Públicas.

Las medidas incluidas en este RDL contribuirán, además, a un mejor diseño

de las políticas públicas, gracias al análisis de los numerosos datos que genera la Administración de Justicia, debido a que la tramitación de expedientes dejará de estar orientada al documento y pasará a estar orientada al dato.

Eficiencia procesal

Respecto a las medidas destinadas a la eficiencia procesal, en el ámbito penal se generaliza la preferencia de la presencia telemática para la realización de actos procesales. Asimismo, en el ámbito contencioso-administrativo, se dota a los juzgados y tribunales de herramientas para agilizar la tramitación y la resolución de pleitos. Y, en los ámbitos civil y laboral, se incorpora el "procedimiento testigo", que agiliza en gran medida los procedimientos en los que se han presentado demandas idénticas con anterioridad.

Reformas en la Función Pública

En el ámbito de la Función Pública, se incorporan a este texto medidas legislativas centradas en la reforma de ese ámbito y en la labor de quienes trabajan en la Administración General del Estado. Un plan con el que se da cumplimiento al Hito 148 del PRTR, al incluir una renovación de la planificación, organización y gestión de los recursos humanos, el refuerzo a la transparencia y la agilidad de los procesos selectivos o la regulación de la evaluación del desempeño. A esto hay que sumar cambios en el acceso a puestos de alto funcionario, para que prevalezcan los criterios de mérito y competencia.

Además, se incluyen dos órdenes ministeriales referidas a dos cuestiones que formaban parte de los compromisos del Gobierno de España y la Secretaría de Estado de Función Pública. Por un lado, se impulsa la planificación estratégica de los recursos humanos, con planes de ámbito general de cuatro años de duración, otros específicos, junto a otros de reestructuración de sectores concretos. Por otro, se regula la figura del directivo público profesional en la Administración del Estado.

Dichas reformas ya formaban parte del anteproyecto de Ley de Función Pública de la Administración del Estado, que decayó como consecuencia de la convocatoria de elecciones. Para dar cumplimiento al Hito del PRTR, se ha incorporado esta reforma vinculada al sector público en el Libro Segundo de este real decreto-ley.

Esto da como resultado un conjunto normativo cohesionado y sistemático en el empleo público que continúa una ambiciosa reforma, que fue avalada por los sindicatos tras las conversaciones en el ámbito de diálogo social. Circunstancia que evidenció el compromiso negociador del Gobierno en lo relativo al sector público.

De esta manera, se cumple en tiempo y forma con lo dispuesto en el Plan de Recuperación en el ámbito de la Función Pública. Unas reformas que demuestran el compromiso de España con la Unión Europea para la transformación del sector público. La atracción del talento, retener esos perfiles destacados y reforzar la profesionalización de la Administración son las bases de este diseño.

Planificación estratégica y acceso al sector público:

La regulación de la planificación estratégica de los recursos humanos buscará que sea el principio de organización clave, a través de unas directrices diseñadas por la Secretaría de Estado de Función Pública. Los diferentes planes que se planteen serán los que determinen la actividad y las incorporaciones al sector público.

La oferta de empleo público será la que reciba el mayor refuerzo dentro de este campo, al imponerse plazos irrenunciables para ejecutarlas a través de las convocatorias correspondientes. Entre las novedades están la posibilidad de que las plazas no cubiertas tras una convocatoria de oposiciones puedan volver a ofrecerse si no han pasado más de tres años desde la publicación de la oferta.

También se establece la posibilidad de que el departamento competente convoque a través de la Secretaría de Estado de Función Pública concursos unitarios abiertos y permanentes para incluir puestos de trabajo vacantes en los distintos ministerios. El fin es fomentar una mayor ocupación de plazas de necesaria cobertura.

En lo referido a los procesos de acceso y selección de empleadas y empleados públicos, se impulsará un modelo más ágil y eficiente con la duración máxima de los procesos selectivos y la territorialización de las pruebas. Para ello, se establecerá obligatoriamente la publicación de convocatorias en el mismo año de la aprobación de la Oferta de Empleo Público, que deberán ejecutarse en un máximo de dos años. El proceso de oposición, además, no podrá durar más de un año.

Para hacer unos procesos más garantistas y unitarios, se habilitará al Ministerio de Hacienda y Función Pública para elaborar un modelo de bases comunes en los procesos selectivos. Esto facilitará que las actuaciones y orientaciones en el campo de la selección de personal queden recogidas en un único instrumento vinculante a todos los procesos.

Las pruebas para seleccionar a los nuevos integrantes de la Función Pública también serán reformadas, con el objetivo de que el modelo de selección responda a las funciones a desempeñar en los puestos ofertados. Basar las evaluaciones en las competencias y habilidades y la profesionalización de los órganos de selección, con mayor formación en ámbitos como técnicas de selección por competencias, en igualdad de género y en atención a la diversidad para quienes compongan los tribunales.

Evaluación del desempeño:

El texto regula la evaluación del desempeño obligatoria, el procedimiento por el que se valora la conducta profesional y se mide el rendimiento del personal. Con esto se persigue una mejora de la productividad que redunde en una mejor prestación del servicio público. Dichas evaluaciones, consensuadas con las organizaciones sindicales tras el proceso de información pública del anteproyecto de ley que decayó, se plantean en positivo. Y en ningún caso implicarán la pérdida de la condición de funcionario para quienes no las superen.

En el caso de que un empleado o empleada pública no tengan resultados satisfactorios en las mismas, se fomentarán las medidas de formación para dotarles de herramientas que les permitan un mejor desempeño. El fomento de la participa-

ción y las ofertas constantes de mejora de condiciones se convertirán además en incentivos para que puedan dar la vuelta a esa situación.

Para quienes superen estas evaluaciones, obtendrán beneficios directos en distintas variables. La principal será la remuneración del complemento de desempeño, que sustituye al complemento de productividad. Se fomentará su progresión en la carrera profesional, al ser clave en los concursos de méritos para la provisión de puestos de trabajo y para el acceso a las formaciones que plantee.

Destaca dentro de este ámbito la introducción de la carrera horizontal, sistema por el que se pueden mejorar las condiciones sin cambiar de puesto de trabajo. Para ello, se utilizará un sistema de tramos donde se valorará la trayectoria, la evaluación del desempeño, la formación o la participación en actividades de docencia o investigación. Todo lo anterior podrá traducirse en la retribución adicional del nuevo complemento de carrera.

Para fomentar la integración de las personas con discapacidad, el Libro Segundo del real decreto-ley, se contempla la creación de unidades de inclusión de personas con discapacidad. Una nueva fórmula para seguir contando con personal de talento diverso mediante el apoyo administrativo.

Otra de las medidas incluidas es la constitución del Instituto Nacional de Administración Pública como agencia de empleo público. El objetivo es consolidar su papel en las políticas de selección y de formación de los empleados públicos y su función como organismo generador de conocimiento de las Administraciones Públicas.

Reforma de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local

Mediante esta reforma, y en consonancia con lo establecido en el hito 147 del PRTR, se persigue acelerar y ampliar el despliegue de los servicios públicos locales a través de medios digitales y apoyar a las poblaciones pequeñas en su prestación de servicios públicos.

Mediante la modificación de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), incluida en este real decreto-ley, se da cumplimiento a los compromisos reflejados en ese hito y asumidos frente a la UE.

Contenido de la reforma:

Mejora del Padrón municipal para permitir su actualización en tiempo real. Para ello, se actualizan los datos obligatorios que deben constar en la inscripción conforme a la nueva normativa en materia de extranjería, al tiempo que se concreta la obligación de que los datos relativos al domicilio habitual incluyan la referencia catastral, siempre que el domicilio cuente con referencia catastral o código equivalente. Asimismo, se recoge en una norma con rango legal la aportación de datos voluntarios, cohesionando con lo dispuesto en el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1690/1986, así como con las distintas instrucciones técnicas procedentes del Instituto Nacional de Estadística.

Se modifica también la LRBRL para reducir el número de habitantes necesario para la creación de nuevos municipios: la creación de nuevos municipios solo podrá realizarse sobre la base de núcleos de población territorialmente diferenciados, de al menos 4.000 habitantes (actualmente previsto en 5.000), y siempre que los municipios resultantes sean financieramente sostenibles, cuenten con recursos suficientes para el cumplimiento de las competencias municipales y no suponga disminución en la calidad de los servicios que venían siendo prestados. Públicos. Esta modificación se aplicará también a los procedimientos de desanexión iniciados o en tramitación que aún no se hayan inscrito en el Registro de Entidades Locales.

Se introduce el principio de diferenciación en la atribución de competencias a los municipios, en términos de ponderación específica de la capacidad de gestión de la entidad local a los efectos de promover las adaptaciones o medidas que procedan en tal sentido.

Medidas específicas de apoyo y colaboración con los municipios de menor población, con el fin de incluir la figura de la gestión colaborativa en el caso de los municipios de menos de 20.000 habitantes, para garantizar el cumplimiento de las competencias municipales, esencialmente, la prestación de calidad de los servicios públicos mínimos obligatorios de manera financieramente sostenible. Para ello, se establecen medidas que van desde la adopción de racionalización organizativa y funcionamiento a medidas para garantizar la prestación de los servicios mínimos obligatorios a través de cualquier fórmula asociativa prevista en el ordenamiento jurídico, así como medidas dirigidas al sostenimiento del personal en común con otros municipios, o medidas de fomento orientadas al desarrollo económico y social del municipio.

Obligación de las entidades locales de crear y mantener un Portal de Internet de información a los vecinos, así como de acceso a los servicios públicos digitalizados, promoviendo la utilización de las tecnologías de la información.

Obligación de las entidades locales de elaborar Planes que tengan por objeto la implementación de mecanismos digitales que faciliten la accesibilidad de los vecinos y empresas a los servicios públicos.

Modificaciones en la Ley del Mecenazgo

Por otro lado, el real decreto-ley también incluye una modificación de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo, que permitirá cumplir con un hito del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, relativo a la 'Entrada en vigor del Estatuto del Artista, fomento del mecenazgo y régimen de incentivos fiscales'.

En ese sentido, la modificación de la Ley de Mecenazgo contempla la mejora de su régimen de incentivos fiscales, con el fin de crear un marco jurídico, fiscal y laboral adecuado para el sector de la cultura y otros, que permita mejorar la protección social de los distintos agentes y aumentar la participación de inversores.

El objetivo es fomentar el mecenazgo en todos los sectores económicos. Se pretende potenciar figuras como el micromecenazgo o la donación continuada y

aumentar la participación de inversiones privadas. En concreto, con los cambios introducidos se incrementan los incentivos fiscales al mecenazgo, tanto si es efectuado por personas físicas, como por personas jurídicas o por no residentes.

En el caso de las personas físicas, se eleva del actual 35% al 40% el porcentaje de deducción aplicable con carácter general. Además, se amplía la cuantía del micromecenazgo, de 150 a 250 euros, por lo que se incentiva la generación de este tipo de donativos, ya que esa ampliación de la cuantía permite aplicar el porcentaje del 80% a una mayor cantidad de donativos.

Por otra parte, se reduce de 4 a 3 años el número de ejercicios en los que tiene que hacer donativos a una misma entidad por importe igual o superior a los del ejercicio anterior, para acceder a un incremento de 5 puntos en el porcentaje de deducción, de tal forma que en esos casos de donación continuada el porcentaje pasaría a ser del 45%.

En el caso de personas jurídicas, se incrementa el porcentaje de deducción, que pasa del 35 al 40%, para potenciar el incentivo. Además, se reduce de 4 a 3 años el número de ejercicios necesarios para poder acceder al incremento de 10 puntos en el porcentaje de deducción. De esta forma, ese porcentaje alcanzaría el 50%.

Entre las modificaciones que se efectuarán en la Ley de Mecenazgo también se encuentra la actualización de la lista de actividades económicas que, cuando sean desarrolladas por entidades sin ánimo de lucro pueden gozar de la exención en el Impuesto de Sociedades. En concreto, se incorporan las acciones de inserción sociolaboral de personas en riesgo de exclusión social o las actividades de educación de personas con altas capacidades, entre otras.

VI.

SEMINARIOS DE CATALUÑA

María Tenza Llorente
en colaboración con Antonio J. Muñoz Navarro

VI.1. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO DE 14 DE NOVIEMBRE DE 2023

1.- NIES EN ADJUDICACIONES JUDICIALES

P.- En una adjudicación judicial a favor de 2 personas de nacionalidad rusa. No consta su estado civil. Consta su pasaporte en el Decreto de adjudicación en que se hace una cesión del remate, ¿se puede justificar el NIE por instancia o es precisa una diligencia judicial complementándolo?

R.- Se considera, por la trascendencia de este dato, por virtud del artículo 9.4 de la LH y 51.9 de su Reglamento, que se acredite ante el Juzgado y este expida el oportuno mandamiento complementario, pues la identificación de personas que en el procedimiento comparecían con un número de pasaporte ha de quedar bajo la responsabilidad del órgano jurisdiccional. No se estima viable la aportación de una instancia, de conformidad con el artículo 110 del RH. En general se pronuncia sobre este requisito en los documentos judiciales la RDGSJFP de fecha 6.6.2023.

2.- INMATRICULACIÓN 203 LH. AMPLIACIONES DE OBRA NUEVA

P.- ¿Es posible formalizar una ampliación de obra nueva mediante un acta tramitada con arreglo al artículo 203 LH para inmatriculación de finca? Por otra parte, no hay coincidencia entre la finca descrita en acta y la de la escritura pública de herencia que es la base del inicio del procedimiento.

R.- En relación expediente notarial del artículo 201 de la LH el Centro Directivo lo considera documento adecuado para rectificación del suelo en el que se asienta la edificación (razona la Dirección General que no entenderlo así llevaría a hacer imposible la rectificación descriptiva de fincas en las que existiera declarada una edificación). Aplicando el razonamiento a estas actas a cuya tramitación se remite el propio artículo 201 de la LH, no puede tramitarse este expediente para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de un edificio dividido horizontalmente, pero sí de otros tipos de construcciones que no reúnan esa condición (RDGRN de 13.11.2018). Además, si la diferencia de cabidas no es demasiada, se considera posible, sin necesidad de rectificar el antetítulo, practicar la inscripción con la descripción ya actualizada (así, como obiter y citando otras anteriores, RDGSJFP de fecha 9.03.2022. Esto supone una excepción a lo establecido, en materia de titulación auténtica, a la exigibilidad de la escritura pública del artículo 202 de la LH, siempre que se cumplan los requisitos urbanísticos previstos en la norma.

3.- CAPACIDAD: ADAPTACIÓN A LA LEY 8/2021, de 2 de junio

P.- ¿Cómo se ha de proceder en las escrituras en que se incorporan las sentencias de revisión de medidas, previstas en la DT 5º de la citada Ley?

R.- En este punto se ha de tener en cuenta la RESOLUCIÓN JUS/3515/2023, de 10 de octubre de la DGDEJIM. Si llegara al Registro la medida afectante a la capacidad en un negocio jurídico, la mayoría considera que cumple con el principio de rogación y que, pese al tenor literal de artículo 2.4 de la Ley Hipotecaria, se practicaría la inscripción en el Libro de limitaciones a las facultades de administración.

4.- PH: SERVIDUMBRE DE USO

P.- El propietario de dos entidades independientes de un edificio (local en planta baja y ático que tiene atribuido el uso exclusivo de la terraza) constituye una servidumbre en la que el local es predio dominante y el uso de la terraza del ático predio sirviente. Para defender la inscripción insisten mucho en que lo que grava es el USO, no la terraza que es elemento común, pero con uso exclusivo. En relación a la misma se expresa que se trata de la instalación de aparatos de aire acondicionado en la parte de la finca registral "que tiene en uso exclusivo ubicada en la terraza superior del propio predio sirviente sin ocupar la totalidad de la terraza, siendo el resto de la misma de uso exclusivo del predio sirviente". En cuanto a la localización se indica que: "Se constituye respecto del uso exclusivo que la vivienda predio sirviente tiene respecto de la terraza de 51 m2, ubicada en la cubierta de la propia entidad y se concreta en una zona de superficie 21 m2 …", perfectamente descrita. Y a continuación, en la misma escritura, se vende el local. Es decir, se constituye la servidumbre porque hay interés en vender las dos entidades y se quiere salvaguardar el derecho del local a instalar en la terraza los aparatos de aire acondicionado.

R.- Se trata, pese a la configuración que se le da y el entendimiento de que se trata de una servidumbre que recae sobre el uso, se trata de un matiz no justificado, sobre todo teniendo en cuenta el artículo 566-1 del Libro V. Por eso, es preciso el consentimiento de los titulares de la propiedad horizontal, mediante la celebración de una junta y con la mayoría establecida por el artículo 553-25 del Libro V.

5.- PH: CONFIGURACIÓN DE LOS GARAJES

P.- Se agrupan dos locales de dos propiedades horizontales contiguas. Uno de los locales no tiene salida alguna, pero en su descripción consta que se podrá agrupar o comunicar con otro colindante para su utilización, por lo que, aunque la comunidad de esta PH no ha autorizado la agrupación entiendo que es posible porque ya estaba prevista de algún modo. Los estatutos de esta PH son muy antiguos (de los años 60) y simplemente se remiten al CC. Una vez agrupados los locales se le asignan dos cuotas a la finca de resultado, una para cada comunidad, y la idea es destinarlo a trasteros y aparcamientos. ¿Se debe solicitar un certificado de compatibilidad urbanística por el cambio de uso? ¿Sería necesaria también la autorización de los propietarios de la PH donde los estatutos no prevén nada? ¿Cómo se puede proceder a la venta de estos trasteros y garajes?

R.- La articulación de este caso tiene su encaje en el artículo 553-52-3 del Libro V en el que se determinan los requisitos que deben reunir ambas. Por lo que respecta a las juntas, la integración y creación de subcomunidades requiere el voto unánime de las dos juntas de los edificios en los que se integran las fincas (artículo 553-26.1 letras f) y g). Tampoco se considera necesaria la licencia al no tratarse de cambio de uso de locales a viviendas (artículo 187 bis c) TRLS 1/2010, de 3 de agosto).

VI.2. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO 28 DE NOVIEMBRE DE 2023

1.- MEDIDAS DE APOYO. REGISTRO CIVIL. VENTA Y DISOLCUIÓN DE CONDOMINIO

P.- Hecha la consulta en relación con la adaptación de los procedimientos a la Ley 8/2021 y la inscripción en el Registro Civil, del Seminario de 14.11.2023.

R.- Se recomienda la utilización del Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles (artículo 242 bis de la LH). Además, se debe tener en cuenta la RDGSJFP de 31 de octubre de 2023, que resumidamente establece que "La Dirección General estima necesario superar el criterio en base al cual en tanto no tenga lugar la inscripción en el Registro Civil de las resoluciones judiciales y los documentos públicos notariales sobre los cargos tutelares y medidas de apoyo a personas con discapacidad, no son oponibles frente a terceros, por lo que no deberá accederse a la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos o contratos otorgados en nombre de la persona con discapacidad por el representante -o por el afectado por discapacidad con asistencia del curador- sin aquella previa inscripción en el Registro Civil. Volviendo al criterio de las Resoluciones como las de 14 de mayo de 1984 y 6 de noviembre de 2022, señala que basta que se acompañe al título inscribible de la diligencia por la que se ordena remitir exhorto al Registro Civil para la inscripción del auto sobre la medida de apoyo adoptada".

P.- Un edificio constaba inscrito sin división horizontal. Uno de sus titulares se halla sujeto a especiales medidas de apoyo y quieren formalizar la compraventa del edificio. Para ello, pidieron en su día autorización judicial, de conformidad con los artículos 242-43.1 a) y 244 del Libro II y el Juzgado la concede por 750000 euros. Cuando se quiere hacer efectiva, el edificio se ha dividido horizontalmente. ¿Son admisibles las ventas de estos pisos por un precio inferior si suma la totalidad la cantidad autorizada por el Juzgado?

R.- Se considera necesario en este caso que en la escritura pública se condicione la venta a la enajenación del resto de los pisos hasta alcanzar el citado importe. Asimismo, se plantea el caso de extinción de condominio, para lo cual y, pese a la existencia de excesos de adjudicación, no se requiere autorización judicial (RDGSJFP de fecha 7.10.2022), al no preverse en los citados preceptos.

2.- DERECHOS DE REVERSIÓN: TRANSMISIÓN

P.- Se trata de un caso de transmisión de los derechos de reversión por la titular expropiada (había sido expropiada por ADIF en una superficie de 21.500 m2) a favor de ENDESA en escritura notarial del año 2012. Ahora presentan un Acta de pago definitivo y transmisión del dominio del bien revertido firmada por el representante de la Administración (Ministerio Transportes) y el representante de ENDESA por la que se solicita la inscripción a favor de ENDESA, pero solamente en cuanto a 9.150 m2 con plano grafiado y coordenadas UTM (no IVG). ¿Cabe hacer lo mismo que en los arrendamientos y abrir folio con parte de la finca?

R.- Existen varias Resoluciones sobre el tema de los derechos de reversión. Entre otras, al RDGRN 30 de marzo de 2016. En el Fundamento de derecho 5º efectúa un análisis del derecho de reversión. Por su parte, la RDGSJFP de 27 de febrero de 2023 (que puede parecer parecida al caso, pero no es igual; únicamente en el FD 12 párrafo 1), que resuelve el caso de expropiación de parte de finca registral inmatriculada con arreglo al artículo 206 de la LH, señala que *el principio hipotecario de especiali-*

dad exige que se describan las fincas en los términos exigidos por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, de modo que permitan ser identificadas sin ambigüedad, individual e independientemente, y además proscribe, salvo excepciones, que se puedan inscribir derechos reales sobre una parte de finca registral sin previa segregación o división de la misma. En este caso se considera posible la inscripción en el Registro en el mismo folio, de la transmisión del derecho de reversión sobre parte de la finca pero para el caso de adquisición por parte de ENDESA y en aras a la claridad de los asientos registrales, se considera preferible abrir folio registral aunque no se haya articulado formalmente el supuesto como una segregación.

3.- CÉDULA DE HABITABILIDAD

P.- Una cédula de habitabilidad está vigente al firmarse la escritura (año 2022), pero caducada al presentarse por segunda vez la escritura en el registro. ¿Es causa de suspensión?

R.- se puede considerar que, con arreglo al artículo 135 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre de vivienda, la cédula ha de estar vigente en el momento del contrato, no de su inscripción en el Registro, pues la inscripción no es constitutiva y por la interpretación conjunta del artículo 135 de la Ley 18/2007 junto con el artículo 132, que exige que la cédula de habitabilidad esté vigente en el momento de la transmisión.

4.- PROPIEDADES HORIZONTALES POR ANTIGÜEDAD

P.- Según la doctrina de la DG se puede proceder a dividir horizontalmente un edificio aplicando por analogía el régimen establecido para las declaraciones de obra nueva por antigüedad en el artículo 28.4 TRLS y 52 del RD 1093/1997, de 4 de julio. Si se declara en suelo rústico que no sea de especial protección, ¿existe alguna peculiaridad?

R.- Se entiende que no se aplica ninguna singularidad, sino que de acuerdo con esta doctrina (recordada a modo de *obiter* en la RDGSJFP de fecha 16.12.2021), se debe efectuar la comunicación al ayuntamiento competente para que, en su caso, incoe un procedimiento de disciplina urbanística.

5.- BASES GRÁFICAS: VARIAS CUESTIONES. 199 LH

P.- Mediante un procedimiento tramitado con arreglo al artículo 199 de la LH se pretenden hacer constar nuevos linderos de la finca, que son métricos.

R.- En este caso se entiende que el procedimiento debe comprender también los linderos.

P.- Un ayuntamiento, una vez realizada la comunicación de la constancia registral de una base gráfica, aportan un informe extemporáneo en el que se indica que hay una parte de la finca que coincide con una parte del dominio público, pero no se opone. ¿Se debe dar el tratamiento previsto para la oposición?

R.- Se considera que no, pues se trata de un mero informe y además presentado

fuera de plazo (sobre la materia, RDGSJFP de fecha 6.7.2023).

6.- USUFRUCTO A FAVOR DE CÓNYUGES

P.- En el Registro consta inscrito un derecho de usufructo a favor de una pareja por mitades indivisas, en tanto que la nuda propiedad corresponde al hijo. Ahora el hijo presenta una instancia en la que, por fallecimiento del padre, solicita la cancelación por consolidación de dicha mitad (artículo 192 del RH). ¿Se puede efectuar o se consolida a favor de la esposa?

R.- En este caso, teniendo en cuenta la DT 9º del Libro V, se puede practicar esta consolidación, pues al ser anterior a la entrada en vigor del Libro V, no se aplica el artículo 561-14.1, en virtud del cual *El usufructo vitalicio constituido conjunta y simultáneamente a favor de cónyuges, de convivientes en pareja estable o de hijos o hermanos del constituyente no se extingue, salvo que el título de constitución establezca otra cosa, hasta el fallecimiento de todos los titulares, de modo que la cuota o el derecho de quienes premueran incrementa el de los supervivientes en la proporción correspondiente.*

VI.3. CUESTIONES PLANTEADAS EN EL SEMINARIO 19 DE DICIEMBRE DE 2023

1.- ALCANCE DEL ARTÍCULO 153 DEL REGLAEMNTO NOTARIAL

P.- Se presenta una escritura de rectificación complementaria de otra previa de segregación de fincas autorizada por éste en 2018. El notario rectifica, directamente, "por mí y ante mí". En aquella escritura se realizó una parcelación en 4 fincas nuevas (3 y resto de finca matriz) por una S.L. Ahora, el notario cambia la numeración de 2 parcelas (solares) de las 4 que se formaron en aquella escritura, en cuanto a la numeración de la calle, sin tener en cuenta que afecta a los linderos de las demás fincas, la georreferenciación de las fincas, etc. ¿Es admisible?

R.- Se considera que excede del ámbito del artículo 153 del RN y es preciso que consientan todos los que comparecieron en la primera escritura. Sobre la necesidad de recabar el consentimiento de las partes para rectificar o subsanar un asiento y el alcance del artículo 153 del Reglamento Notarial se pronuncia la RDGSJFP de 7.11.2022.

2.- HERENCIA ABINTESTATO: DISCORDANCIAS

P.- Se presenta escritura de aceptación de herencia en que comparecen la viuda y dos hijos, que se adjudican el usufructo y la nuda propiedad respectivamente. Acompañan acta de declaración de herederos en que se omite el usufructo de la viuda. ¿Se debe pedir la rectificación del acta o se aplican de oficio los arts. 441-2.1 y 442-3.1 del Libro IV del CCCat, teniendo en cuenta el consentimiento de todas las partes?

R.- Se entiende que es necesario que rectifiquen el acta para que refleje el usufructo de la viuda y no existan contradicciones (artículo 14 de la LH)

3.- GEORREFERENCIACIÓN Y DESPLAZAMIENTOS

P.- En una finca hay un desplazamiento del 0,52 % sobre otra finca colindante ya georreferenciada. Se solicita iniciar el procedimiento previsto por el artículo 199 de la LH: ¿Es posible o se debe solicitar antes el reajuste?

R.- Como el desplazamiento entra dentro de los límites (inferior al 0,8 %), es posible iniciar el procedimiento, pues se notificará a todos los colindantes y éstos en su caso se pueden oponer. Según la DGSJFP *Hipotéticamente, ante un desplazamiento de la cartografía catastral, señala la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro de fecha 23 de septiembre de 2023, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad que "en estos supuestos de desplazamientos y/o giros de la cartografía catastral, que pueden apreciarse tanto al contrastarla con una representación gráfica alternativa como al compararla de forma indiciaria con una ortofotografía oficial, es requisito necesario su metadatación y su constancia en el folio real. A tal fin, en estos casos la representación gráfica georreferenciada alternativa deberá estar conformada por dos archivos en formato GML, uno con las coordenadas técnicas y otro con las coordenadas catastrales correspondientes, debiéndose adjuntar además los parámetros de transformación, todo ello en la forma que se determina con mayor precisión en el anexo II de la presente Resolución". Y en el apartado tercero de dicha Resolución conjunta se prevé que "el margen de tolerancia [que se define en el Anexo II de dicha Resolución conjunta] tendrá operatividad en los supuestos de discrepancias geométricas que se detecten (…) en las representaciones gráficas catastrales al contrastarlas con los recintos obtenidos de forma indiciaria en las ortofotografías del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea"* (RDGSJFP de fecha 7.9.2023).

VI.1. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI DE 14 DE NOVEMBRE DE 2023

1.- NIES EN ADJUDICACIONS JUDICIALS

P.- En una adjudicació judicial a favor de 2 persones de nacionalitat russa. No hi consta el seu estat civil. Consta el seu passaport al Decret d'adjudicació en què es fa una cessió de la rematada, es pot justificar el NIE per instància o cal una diligència judicial complementant-lo?

R.- Es considera, per la transcendència d'aquesta dada, per virtut de l'article 9.4 de la LH i 51.9 del seu Reglament, que s'acrediti davant del Jutjat i aquest expedeixi el manament complementari oportú, ja que la identificació de persones que en el procediment compareixen amb un número de passaport ha de quedar sota la responsabilitat de l'òrgan jurisdiccional. No s'estima viable l'aportació d'una instància, de conformitat amb l'article 110 del RH. En general es pronuncia sobre aquest requisit als documents judicials la RDGSJFP de data 6.6.2023.

2.- IMMATRICULACIÓ 203 LH. AMPLIACIONS D'OBRA NOVA

P.- És possible formalitzar una ampliació d'obra nova mitjançant una acta tramitada d'acord amb l'article 203 LH per a immatriculació de finca? D'altra banda, no hi ha coincidència entre la finca descrita a l'acta i la de l'escriptura pública d'herència que és la base de l'inici del procediment.

R.- En relació expedient notarial de l'article 201 de la LH el Centre Directiu el considera document adequat per a rectificació del sòl on s'assenta l'edificació (raona la Direcció General que no entendre-ho així portaria a fer impossible la rectificació descriptiva de finques en les quals existís declarada una edificació). Aplicant el raonament a aquestes actes a la tramitació de les quals es remet l'article 201 de la LH, no es pot tramitar aquest expedient per a la rectificació descriptiva d'edificacions, finques o elements integrants d'un edifici dividit horitzontalment, però sí d'altres tipus de construccions que no reuneixin aquesta condició (RDGRN de 13.11.2018). A més, si la diferència de cabudes no és massa, es considera possible, sense necessitat de rectificar l'avanttítol, practicar la inscripció amb la descripció ja actualitzada (així, com obiter i citant-ne d'altres anteriors, RDGSJFP de data 9.03.2022. Això suposa una excepció a allò establert, en matèria de titulació autèntica, a l'exigibilitat de l'escriptura pública de l'article 202 de la LH, sempre que es compleixin els requisits urbanístics previstos a la norma.

3.- CAPACITAT: ADAPTACIÓ A LA LLEI 8/2021, de 2 de juny

P.- Com s'ha de procedir a les escriptures en què s'incorporen les sentències de revisió de mesures, previstes a la DT 5è de l'esmentada Llei?

R.- En aquest punt cal tenir en compte la RESOLUCIÓ JUS/3515/2023, de 10 d'octubre de la DGDEJIM. Si arribés al Registre la mesura afectant a la capacitat en un negoci jurídic, la majoria considera que compleix amb el principi de rogació i que, malgrat el tenor literal de l'article 2.4 de la Llei Hipotecària, es practicaria la inscripció al Llibre de limitacions a les facultats d'administració.

4.- PH: SERVITUD D'ÚS

P.- El propietari de dues entitats independents d'un edifici (local en planta baixa i àtic que té atribuït l'ús exclusiu de la terrassa) constitueix una servitud on el local és predi dominant i l'ús de la terrassa de l'àtic predi servent. Per defensar la inscripció insisteixen molt que el que grava és l'ÚS, no la terrassa que és element comú, però amb ús exclusiu. En relació a aquesta s'expressa que es tracta de la instal·lació d'aparells d'aire condicionat a la part de la finca registral "que té en ús exclusiu ubicada a la terrassa superior del predi servent sense ocupar la totalitat de la terrassa, sent el resta d'ús exclusiu del predi servent". Quant a la localització s'indica que: "Es constitueix respecte de l'ús exclusiu que l'habitatge predi servent té respecte de la terrassa de 51 m2, ubicada a la coberta de l'entitat i es concreta en una zona de superfície 21 m2…", perfectament descrita. I a continuació, a la mateixa escriptura, es ven el local. És a dir, es constitueix la servitud perquè hi ha interès a vendre les dues entitats i es vol salvaguardar el dret del local a instal·lar a la terrassa els aparells d'aire condicionat.

R.- Es tracta, malgrat la configuració que se li dona i l'entesa que es tracta d'una servitud que recau sobre l'ús, es tracta d'un matís no justificat, tenint en compte sobretot l'article 566-1 del Llibre V. Per això, cal el consentiment dels titulars de la propietat horitzontal, mitjançant la celebració d'una junta i amb la majoria establerta per l'article 553-25 del Llibre V.

5.- PH: CONFIGURACIÓ DELS GARATGES

P.- S'agrupen dos locals de dues propietats horitzontals contigües. Un dels locals no té cap sortida, però en la seva descripció consta que es podrà agrupar o comunicar amb un altre adjacent per a la seva utilització, per la qual cosa, encara que la comunitat d'aquesta PH no ha autoritzat l'agrupació entenc que és possible perquè ja estava prevista d'alguna manera. Els estatuts d'aquesta PH són molt antics (dels anys 60) i simplement es remeten al CC. Un cop agrupats els locals se li assignen dues quotes a la finca de resultat, una per a cada comunitat, i la idea és destinar-lo a trasters i aparcaments. Cal sol·licitar un certificat de compatibilitat urbanística pel canvi d'ús? Caldria també l'autorització dels propietaris de la PH on els estatuts no preveuen res? Com es pot vendre aquests trasters i garatges?

R.- L'articulació d'aquest cas té el seu encaix a l'article 553-52-3 del Llibre V on es determinen els requisits que han de reunir totes dues. Pel que fa a les juntes, la integració i la creació de subcomunitats requereix el vot unànime de les dues juntes dels edificis en què s'integren les finques (article 553-26.1 lletres f) i g). Tampoc no es considera necessària la llicència perquè no es tracta de canvi d'ús de locals a habitatges (article 187 bis c) TRLS 1/2010, de 3 d'agost).

VI.2. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI 28 DE NOVEMBRE DE 2023

1.- MESURES DE SUPORT. REGISTRE CIVIL. VENDA I DISOLCUIÓ DE CONDOMINI

P.- Feta la consulta en relació amb l'adaptació dels procediments a la Llei 8/2021

i la inscripció al Registre Civil, del Seminari de 14.11.2023.

R.- Es recomana la utilització del Llibre sobre administració i disposició de béns immobles (article 242 bis de la LH). A més, s'ha de tenir en compte la RDGSJFP de 31 d'octubre de 2023, que resumidament estableix que "La Direcció General estima necessari superar el criteri en base al qual mentre no tingui lloc la inscripció al Registre Civil de les resolucions judicials i els documents públics notarials sobre els càrrecs tutelars i les mesures de suport a les persones amb discapacitat, no són oposables davant de tercers, per la qual cosa no s'haurà d'accedir a la inscripció al Registre de la Propietat d'actes o contractes atorgats en nom de la persona amb discapacitat pel representant -o per l'afectat per discapacitat amb assistència del curador- sense aquella prèvia inscripció al Registre Civil. Tornant al criteri de les Resolucions com les de 14 de maig de 1984 i 6 de novembre de 2022, assenyala que n'hi ha prou que s'acompanyi al títol inscriptible de la diligència per la qual s'ordena remetre exhort al Registre Civil per a la inscripció de la interlocutòria sobre la mesura de suport adoptada".

P.- Un edifici constava inscrit sense divisió horitzontal. Un dels seus titulars està subjecte a mesures de suport especials i volen formalitzar la compravenda de l'edifici. Per això, van demanar al seu dia autorització judicial, de conformitat amb els articles 242-43.1 a) i 244 del Llibre II i el Jutjat la concedeix per 750000 euros. Quan es vol fer efectiva, l'edifici s'ha dividit horitzontalment. Són admissibles les vendes d'aquests pisos per un preu inferior si suma la totalitat la quantitat autoritzada pel Jutjat?

R.- Es considera necessari en aquest cas que a l'escriptura pública es condicioni la venda a l'alienació de la resta dels pisos fins a assolir l'import esmentat. Així mateix, es planteja el cas d'extinció de condomini, per a això i, malgrat l'existència d'excessos d'adjudicació, no es requereix autorització judicial (RDGSJFP de data 7.10.2022), en no preveure's en els preceptes esmentats.

2.- DRETS DE REVERSIÓ: TRANSMISSIÓ

P.- Es tracta d'un cas de transmissió dels drets de reversió per la titular expropiada (havia estat expropiada per ADIF a una superfície de 21.500 m2) a favor d'ENDESA en escriptura notarial de l'any 2012. Ara presenten un Acta de pagament definitiu i transmissió del domini del bé revertit signada pel representant de l'Administració (Ministeri Transports) i el representant d'ENDESA per la qual se sol·licita la inscripció a favor d'ENDESA, però només quant a 9.150 m2 amb plànol grafiat i coordenades UTM (no IVG). Cal fer el mateix que als arrendaments i obrir foli amb part de la finca?

R.- Hi ha diverses Resolucions sobre el tema dels drets de reversió. Entre altres, al RDGRN 30 de març de 2016. Al Fonament de dret 5è efectua una anàlisi del dret de reversió. Per la seva banda, la RDGSJFP de 27 de febrer de 2023 (que pot semblar semblant al cas, però no és igual; únicament a l'FD 12 paràgraf 1), que resol el cas d'expropiació de part de finca registral immatriculada d'acord amb l'article 206 de la LH, assenyala que *el principi hipotecari d'especialitat exigeix que es descriguin les finques en els termes exigits pels articles 9 de la Llei hipotecària i 51 del seu Reglament, de manera que permetin ser identificades sense ambigüitat, individualment i inde-*

pendentment, i a més, proscriu, excepte excepcions, que es puguin inscriure drets reals sobre una part de finca registral sense prèvia segregació o divisió d'aquesta. En aquest cas es considera possible la inscripció en el Registre al mateix foli, de la transmissió del dret de reversió sobre part de la finca però per al cas d'adquisició per part d'ENDESA i amb vista a la claredat dels assentaments registrals, considera preferible obrir foli registral encara que no s'hagi articulat formalment el supòsit com a segregació.

3.- CÈDULA D'HABITABILITAT

P.- Una cèdula d'habitabilitat és vigent en signar-se l'escriptura (any 2022), però caducada en presentar-se per segona vegada l'escriptura al registre. És causa de suspensió?

R.- es pot considerar que, d'acord amb l'article 135 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre d'habitatge, la cèdula ha d'estar vigent en el moment del contracte, no de la seva inscripció al Registre, ja que la inscripció no és constitutiva i per la interpretació conjunta de l'article 135 de la Llei 18/2007 juntament amb l'article 132, que exigeix que la cèdula d'habitabilitat estigui vigent en el moment de la transmissió.

4.- PROPIETATS HORITZONTALS PER ANTIGUITAT

P.- Segons la doctrina de la DG es pot dividir horitzontalment un edifici aplicant per analogia el règim establert per a les declaracions d'obra nova per antiguitat a l'article 28.4 TRLS i 52 del RD 1093/1997, de 4 de juliol. Si es declara en sòl rústic que no sigui de protecció especial, hi ha alguna peculiaritat?

R.- S'entén que no s'aplica cap singularitat, sinó que d'acord amb aquesta doctrina (recordada com a *obiter* a la RDGSJFP de data 16.12.2021), cal efectuar la comunicació a l'ajuntament competent perquè, si escau, incoï un procediment de disciplina urbanística.

5.- BASES GRÀFIQUES: DIVERSES QÜESTIONS. 199 LH

P.- Mitjançant un procediment tramitat d'acord amb l'article 199 de la LH es pretenen fer constar nous límits de la finca, que són mètrics.

R.- En aquest cas s'entén que el procediment ha de comprendre també els límits.

P.- Un ajuntament, una vegada realitzada la comunicació de la constància registral d'una base gràfica, aporten un informe extemporani on s'indica que hi ha una part de la finca que coincideix amb una part del domini públic, però no s'hi oposa. S'ha de donar el tractament previst per a l'oposició?

R.- Es considera que no, ja que es tracta d'un mer informe i a més a més presentat fora de termini (sobre la matèria, RDGSJFP de data 6.7.2023).

6.- USDEFRUIT A FAVOR DE CÒNJUGES

P.- Al Registre consta inscrit un dret d'usdefruit a favor d'una parella per meitats indivises, mentre que la nua propietat correspon al fill. Ara el fill presenta una instàn-

cia en què, per mort del pare, sol·licita la cancel·lació per consolidació de la meitat esmentada (article 192 del RH). Es pot fer o es consolida a favor de l'esposa?

R.- En aquest cas, tenint en compte la DT 9è del Llibre V, es pot practicar aquesta consolidació, ja que en ser anterior a l'entrada en vigor del Llibre V, no s'aplica l'article 561-14.1, en virtut del qual *L'usdefruit vitalici constituït conjuntament i simultània a favor de cònjuges, de convivents en parella estable o de fills o germans del constituent no s'extingeix, llevat que el títol de constitució estableixi una altra cosa, fins a la mort de tots els titulars, de manera que la quota o el dret dels qui premorin incrementa el dels supervivents en la proporció corresponent*.

VI.3. QÜESTIONS PLANTEJADES AL SEMINARI 19 DE DESEMBRE DE 2023

1.- ABAST DE L'ARTICLE 153 DEL REGLAEMNTO NOTARIAL

P.- Es presenta una escriptura de rectificació complementària d'una altra prèvia de segregació de finques autoritzada per aquest el 2018. El notari rectifica, directament, "per mi i davant meu". En aquella escriptura es va realitzar una parcel·lació a 4 finques noves (3 i resta de finca matriu) per una S.L. Ara, el notari canvia la numeració de 2 parcel·les (solars) de les 4 que es van formar en aquella escriptura, quant a la numeració del carrer, sense tenir en compte que afecta els límits de les altres finques, la georeferenciació de les finques, etc. És admissible?

R.- Es considera que excedeix de l'àmbit de l'article 153 del RN i cal que consentin tots els que van comparèixer a la primera escriptura. Sobre la necessitat d'aconseguir el consentiment de les parts per rectificar o esmenar un assentament i l'abast de l'article 153 del Reglament Notarial es pronuncia la RDGSJFP de 7.11.2022.

2.- HERÈNCIA ABINTESTAT: DISCORDANCES

P.- Es presenta escriptura d'acceptació d'herència en què compareixen la vídua i dos fills, que s'adjudiquen l'usdefruit i la nua propietat respectivament. Acompanyen acta de declaració d'hereus en què s'omet l'usdefruit de la vídua. S'ha de demanar la rectificació de l'acta o s'apliquen d'ofici els arts. 441-2.1 i 442-3.1 del Llibre IV del CCC, tenint en compte el consentiment de totes les parts?

R.- S'entén que cal que rectifiquin l'acta perquè reflecteixi l'usdefruit de la vídua i no hi hagi contradiccions (article 14 de la LH)

3.- GEOREFERENCIACIÓ I DESPLAÇAMENTS

P.- En una finca hi ha un desplaçament del 0,52% sobre una altra finca confrontant ja georeferenciada. Se sol·licita iniciar el procediment previst per l'article 199 de la LH: És possible o cal sol·licitar abans el reajustament?

R.- Com que el desplaçament entra dins dels límits (inferior al 0,8%), és possible iniciar el procediment, ja que es notificarà a tots els confrontants i aquests, si escau, s'hi poden oposar. Segons la DGSJFP *Hipotèticament, davant d'un desplaçament de la cartografia cadastral, assenyala la Resolució conjunta de la Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública i de la Direcció General del Cadastre de data 23 de set-*

embre de 2023, per la qual s'aproven especificacions tècniques complementàries per a la representació gràfica de les finques sobre la cartografia cadastral i altres requisits per a l'intercanvi d'informació entre el Cadastre i el Registre de la Propietat que "en aquests supòsits de desplaçaments i/o girs de la cartografia cadastral, que es puguin apreciar tant en contrastar-la amb una representació gràfica alternativa com en comparar-la de forma indiciària amb una ortofotografia oficial, és requisit necessari la seva metadatació i la seva constància al foli real. Amb aquesta finalitat, en aquests casos la representació gràfica georeferenciada alternativa haurà d'estar conformada per dos arxius en format GML, un amb les coordenades tècniques i l'altre amb les coordenades cadastrals corresponents, i s'hauran d'adjuntar, a més, els paràmetres de transformació, tot això en la forma que es determina amb més precisió a l'annex II d'aquesta Resolució". I a l'apartat tercer de l'esmentada Resolució conjunta es preveu que "el marge de tolerància [que es defineix a l'Annex II de l'esmentada Resolució conjunta] tindrà operativitat en els supòsits de discrepàncies geomètriques que es detectin (…) en les representacions gràfiques cadastrals en contrastar-les amb els recintes obtinguts de forma indiciària a les ortofotografies del Pla Nacional d'Ortofotografia Aèria" (RDGSJFP de data 7.9.2023).

VII.

NOVEDADES LEGISLATIVAS

VII.1. DECRETO LEY 3/2023, DE 7 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO. (DOGC 08/11/2023)

VII.1. DECRET LLEI 3/2023, DE 7 DE NOVEMBRE, DE MESURES URGENTS SOBRE EL RÈGIM URBANÍSTIC DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC. (DOGC 08/11/2023)

VII.1. DECRETO-LEY 3/2023, DE 7 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO. (BOE 05/01/2024)

VII.2. RESOLUCIÓN DE 24 DE OCTUBRE DE 2023, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA, POR LA QUE SE CONVOCA CONCURSO ORDINARIO N.º 317 PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES. (BOE 06/11/2023)

VII.3. RESOLUCIÓN DE 24 DE OCTUBRE DE 2023, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN, DEL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA, DERECHOS Y MEMORIA, POR LA QUE SE CONVOCA EL CONCURSO ORDINARIO N.º 317 PARA PROVEER REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES. (BOE 06/11/2023)

VII.4. RESOLUCIÓN JUS/3626/2023, DE 24 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE CONVOCA EL CONCURSO ORDINARIO NÚM. 317 PARA PROVEER REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES VACANTES. (DOGC 06/11/2023)

VII.4. RESOLUCIÓ JUS/3626/2023, DE 24 D'OCTUBRE, PER LA QUAL ES CONVOCA EL CONCURS ORDINARI NÚM. 317 PER PROVEIR REGISTRES DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES VACANTS. (DOGC 06/11/2023)

VII.5. RESOLUCIÓN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2023, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO ORDINARIO NÚMERO 317 PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES VACANTES, CONVOCADO POR RESOLUCIÓN DE 24 DE OCTUBRE DE 2023, Y SE DISPONE SU COMUNICACIÓN A LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA QUE SE PROCEDA A LOS NOMBRAMIENTOS. (BOE 11/12/2023)

VII.6. RESOLUCIÓN DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2023, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE JUSTICIA, DERECHOS Y MEMORIA, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES NÚM. 317, CONVOCADO POR RE-

SOLUCIÓN JUS/3626/2023, DE 24 DE OCTUBRE. (BOE 11/12/2023)

VII.7. RESOLUCIÓN JUS/4107/2023, DE 28 DE NOVIEMBRE, POR LA QUE SE RESUELVE EL CONCURSO PARA LA PROVISIÓN DE REGISTROS DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES NÚM. 317 CONVOCADO POR LA RESOLUCIÓN JUS/3626/2023, DE 24 DE OCTUBRE. (DOGC 11/12/2023)

VII.7. RESOLUCIÓ JUS/4107/2023, DE 28 DE NOVEMBRE, PER LA QUAL ES REISOL EL CONCURS PER A LA PROVISIÓ DE REGISTRES DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES NÚM. 317 CONVOCAT PER LA RESOLUCIÓ JUS/3626/2023, DE 24 D'OCTUBRE. (DOGC 11/12/2023)

VII.8. RESOLUCIÓN 897/XIV DEL PARLAMENT DE CATALUNYA, DE CONVALIDACIÓN DEL DECRETO LEY 3/2023, DE MEDIDAS URGENTES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO. (DOGC 22/12/2023)

VII.8. RESOLUCIÓ 897/XIV DEL PARLAMENT DE CATALUNYA, DE VALIDACIÓ DEL DECRET LLEI 3/2023, DE MESURES URGENTS SOBRE EL RÈGIM URBANÍSTIC DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC. (DOGC 22/12/2023)

VII.9. RESOLUCIÓN JUS/4325/2023, DE 13 DE DICIEMBRE, DE NOMBRAMIENTO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, MERCANTILES Y DE BIENES MUEBLES. (DOGC 28/12/2023)

VII.9. RESOLUCIÓ JUS/4325/2023, DE 13 DE DESEMBRE, DE NOMENAMENT DE REGISTRADORS DE LA PROPIETAT, MERCANTILS I DE BÉNS MOBLES. (DOGC 28/12/2023)

Registradores
DE CATALUÑA



Núm. 225 · Noviembre - Diciembre 2023 **- *Boletín SERC***